

## **Condições gerais do procedimento**

### **HASTA PÚBLICA PARA VENDA DOS LOTES B, C, D, E, F DA ZONA INDUSTRIAL DE MONFORTE**

#### **Índice**

- 1 – Entidade Promotora do Procedimento
  - 2 – Objeto do Procedimento
  - 3 - Descrição dos lotes de terreno
  - 4 - Base de licitação
  - 5 – Comissão a que alude o artº 20 do Regulamento
  - 6 – Concorrentes
  - 7 - Apresentação das propostas
  - 8 – Local e hora da Praça
  - 9 – Critérios e procedimento de análise das propostas para efeitos de atribuição dos lotes
  - 10 – Decisão de alienação
  - 11 – Condições de pagamento
  - 12 – Obrigações fiscais e outros encargos
  - 13 – Obrigações dos adjudicatários
  - 14 – Visita aos lotes
  - 15 – Casos omissos
- Anexo I – Planta.
- Anexo II – Edital/anúncio

## **1 – Entidade Promotora do Procedimento**

O presente procedimento é promovido pelo Município de Monforte, contribuinte nº 506 873 412, sito na praça da república em Monforte.

## **2 – Objeto do Procedimento**

Constitui objeto da presente hasta pública, a venda de 5 lotes de terreno sitos na área ampliada da Zona Industrial de Monforte, designados por Lote B, Lote C, Lote D, Lote E e Lote F e indicados na planta em anexo, propriedade do Município de Monforte.

## **3 - Descrição dos lotes de terreno**

**3.1** Os lotes de terreno destinam-se a acolher, nos termos do artº 2 do Regulamento, todas as iniciativas e projetos empresariais, industriais e/ou serviços, privados ou públicos, que visam instalar ou transferir a sede social, filial, estabelecimento e/ou unidade empresarial para a Zona Industrial de Monforte, sendo admitidos, nos termos do artº 4, nº 2 do Regulamento, atividades industriais, de armazenamento, de serviços e de comércio, não lhe podendo ser dado outro uso.

**3.2** Os lotes de terreno têm as infraestruturas públicas executadas.

**3.3** Os lotes de terreno possuem as seguintes áreas:

- Lote B – com a área total de 6155,40 m<sup>2</sup> e a área de implantação máxima de 2462,16 m<sup>2</sup>;

- Lote C – com a área total de 9065,25 m<sup>2</sup> e a área de implantação máxima de 3626,20 m<sup>2</sup>;

- Lote D – com a área total de 9369,41 m<sup>2</sup> e a área de implantação máxima de 3747,75 m<sup>2</sup>;

- Lote E – com a área total de 10387,80 m<sup>2</sup> e a área de implantação máxima de 4138,25 m<sup>2</sup>;

- Lote F – com a área de 5944,80 m<sup>2</sup> e a área de implantação máxima de 2377,92 m<sup>2</sup>.

**3.4** Nos termos do artº 5 do Regulamento a caracterização dos lotes deve obedecer às seguintes regras:

**3.4.1** A implantação dos novos edifícios deverá obedecer ao polígono de base definido na planta de síntese do loteamento com o índice máximo de implantação de 0,40.

**3.4.2** A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

a) O índice de ocupação máxima é de 0,8;

b) Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão os constantes na planta de síntese do projeto do Loteamento, na sua versão em vigor.

**3.4.3** A altura máxima da fachada não poderá exceder 9 m a partir da cota 0 (zero).

**3.4.4** O número de pisos admitidos é de 2, podendo ser de 3, em casos devidamente justificados.

**3.4.5** A percentagem máxima de impermeabilização do lote é de 50%.

**3.4.6** As vedações entre os lotes e confinantes com os arruamentos terão uma altura de 1,5m devendo ser construídos em alvenaria, rebocados e pintados de cor branca.

#### **4 - Base de licitação**

- Lote B – com o preço base de 9 109,99 €;
- Lote C – com o preço base de 13 416,57 €;
- Lote D – com o preço base de 13 866,72 €;
- Lote E – com o preço base de 15 373,94 €;
- Lote F – com o preço base de 8 798,30 €;

sendo que o preço base foi calculado nos termos do artº 11, nº 1 do Regulamento, que estipula o valor base em 1,48 € por m<sup>2</sup>.

#### **5 – Comissão a que alude o artº 20 do Regulamento**

**Efetivos:**

**Presidente** – José Maria Trindade Portilheiro

- Maria de Jesus Santos Duarte da Conceição

- José Leopoldo Miguel Sardinha

### **Suplentes**

- Lina Maria Barreto Barroqueiro

- Luis Filipe Abrantes Pataco

### **6 – Concorrentes**

Nos termos do artº 15 do Regulamento:

1. Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede ou não residente ou sem sede, no concelho de Monforte.

2. Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;

b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;

c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;

e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;

f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Monforte.

## **7 - Apresentação das propostas**

Nos termos do artº 18 do Regulamento:

1. A participação no procedimento de hasta pública, pelo concorrente que reúna as condições gerais do artigo 15º, opera-se mediante a apresentação de uma proposta.

2. Na proposta o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da alienação do lote, ou lotes, fixado no procedimento de hasta pública e ser expresso em euros, por extenso e algarismos, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado em algarismos.

3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

4. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados em envelope fechado, com a indicação no rosto de **“HASTA PÚBLICA PARA VENDA DOS LOTES B, C, D, E, F DA ZONA INDUSTRIAL DE MONFORTE”**, e entregues pessoalmente na Subunidade Orgânica Administrativa de taxas e licenças e atendimento ao cidadão, sita no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça da República em Monforte, no horário de expediente, ou por correio para Câmara Municipal de Monforte, Praça da República, em Monforte, sendo apenas válidos os envelopes efetivamente chegados à Câmara Municipal até ao termo do prazo.

5. Na sua proposta o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.

6. A proposta é acompanhada pelos seguintes documentos:

a) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;

c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Monforte conferir os poderes da pessoa que assina;

d) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do número 2 do artigo 15º; e

e) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:

i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;

ii) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;

iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;

iv) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;

v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;

vi) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;

vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;

viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;

f) Qualquer outro documento necessário para evidenciar o cumprimento pelo projeto empresarial de obrigações ambientais previstas na lei, no

plano pormenor da Zona Industrial ou exigidas em sede de licenciamento industrial; e

g) Qualquer outro documento que entenda por conveniente face ao investimento a realizar.

8. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.

## **8 – Local e hora da Praça**

O ato público de abertura das propostas a que alude o artº 20 do Regulamento terá lugar no Salão Nobre dos Paços do Concelho, sito na Praça da República, em Monforte, no dia 13 de novembro de 2023, iniciando-se às 10h30m a abertura das propostas.

A este ato público poderão assistir e intervir todos os concorrentes ou seus representantes, devidamente credenciados, bem como poderão assistir, sem direito a intervenção quaisquer outros cidadãos interessados.

## **9 – Critérios e procedimento de análise das propostas para efeitos de atribuição dos lotes**

**9.1** A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes **critérios** e ponderações:

a) **Preço proposto para a aquisição do lote**; menor preço, sendo que este é pontuável de 1 para o menor, 2 para o seguinte e os restantes assim sucessivamente;

b) **Prazo de execução do projeto empresarial**; prazo mais longo, sendo que este é pontuável de 1 para o mais longo, 2 para o seguinte e os restantes assim sucessivamente;

c) **Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados**; Projeto inovador e com utilização de energias renováveis – 3 ponto; Projeto sem aspetos inovadores mas com utilização de energias renováveis – 2 pontos; Projeto sem aspetos inovadores e sem utilização de utilização de energias renováveis – 1 pontos;

**d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar;** menor número de postos de trabalho a criar ou qualificar, sendo que este é pontuável de 1 para o mais baixo, 2 para o seguinte e os restantes assim sucessivamente;

O lote será atribuído à proposta com maior pontuação.

Em caso de empate será mais valorizada a que tiver maior pontuação no primeiro critério, e assim sucessivamente com os seguintes por ordem alfabética das alíneas.

**9.2.1** No prazo de 30 dias úteis após a realização do ato público, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes referidos no ponto anterior.

**9.2.2** A comissão pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.

**9.2.3** Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.

**9.2.4** Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.

**9.2.5** Após a análise das propostas a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas.

**9.2.6** Elaborado o relatório preliminar a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.

**9.2.7** Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

**9.2.8** Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior número 9.2.6.



**9.2.9** O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.

#### **10 – Decisão de alienação**

Recebido o relatório final e os documentos que acompanham a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes, sendo a decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

#### **11 – Condições de pagamento**

Nos termos do artº 24 do Regulamento as condições de pagamento são: 25% do preço com a adjudicação; os restantes 75% serão pagos no ato da escritura.

#### **12 – Obrigações fiscais e outros encargos**

São da responsabilidade dos adjudicatários, as obrigações fiscais respeitantes à transmissão dos bens, bem como as despesas inerentes à celebração da escritura de compra e venda.

#### **13 – Obrigações dos adquirentes dos lotes**

Os adquirentes dos lotes obrigam-se a cumprir o Regulamento, nomeadamente as condições de início de construção e laboração previstas no artº 12 sob pena de serem aplicadas as penalizações previstas no artº 25 e no caso de incumprimento, ser resolvido o contrato nos termos do artº 26 ou de cessação da laboração nos termos do artº 27, todos do Regulamento.

Constituem ainda obrigações dos adquirentes dos lotes o estabelecido no artº 31 do

#### **14 – Visita aos lotes**

Os interessados podem visitar os lotes sem necessitarem de autorização prévia da Câmara Municipal.

#### **15 – Casos omissos**

**15.1** Em tudo o omissos nas presentes Condições gerais, observar-se – á o disposto no Regulamento e na Lei geral aplicável subsidiariamente.

**15.2** A hasta pública será publicitada, nos termos do artº 17 do Regulamento, no site institucional do Município e num jornal regional e locais habituais.