



## CÂMARA MUNICIPAL DE MAFRA

### EDITAL N.º 14/2018

---**HÉLDER ANTÓNIO GUERRA DE SOUSA SILVA**, Presidente da Câmara Municipal de Mafra.-----

---**FAÇO PÚBLICO QUE**, o Município de Mafra vai proceder à **alienação, em hasta pública, de uma parcela de terreno com a área de 9.167,00 m<sup>2</sup>, sita na Av.ª Dr. Francisco Sá Carneiro, em Mafra**, inscrita a favor do Município de Mafra na matriz predial urbana sob o artigo P11946 e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 10539/20140403, da freguesia da Mafra. -----

---**O valor base de licitação é de 1.250.000,00 €** (um milhão, duzentos e cinquenta mil euros), fixado tendo em conta a potencialidade do prédio e de acordo com a avaliação da Comissão de Avaliação Municipal. -----

---**As propostas**, a elaborar nos termos do modelo anexo às condições de alienação, **serão apresentadas** em envelope fechado, **até às 17 horas do dia 22 de fevereiro de 2018**, contra recibo, ou enviadas pelo correio através de carta registada com aviso de receção, desde que, neste último caso, a receção ocorra dentro do prazo.-----

**No dia 23 de fevereiro de 2018, pelas 14:30 horas**, no Salão Nobre dos Paços do Município, **proceder-se-á à abertura de propostas, em ato público**. -----

---As condições de alienação encontram-se disponíveis para consulta, de 2.ª a 6.ª, das 9 horas às 17 horas, no serviço de Atendimento, no piso zero do Edifício dos Paços do Município, podendo ainda ser consultadas na página eletrónica do Município de Mafra.-----

---Para constar se publica o presente Edital, que contém uma folha, e que vai ser afixado nos lugares públicos do costume. -----

---Paços do Município de Mafra, 07 de fevereiro de 2018. -----

**O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL**

(Hélder António Guerra de Sousa Silva)



X

**CONDIÇÕES PARA ALIENAÇÃO DE PARCELA DE TERRENO, COM 9.167 M<sup>2</sup>,  
SITA NA AV.ª DR. FRANCISCO SÁ CARNEIRO, EM MAFRA**

DESTINANDO-SE EXCLUSIVAMENTE À CONSTRUÇÃO E INSTALAÇÃO DE UMA UNIDADE HOTELEIRA, SOB PENA DE REVERSÃO, CLAUSULADA E REGISTADA, A FAVOR DO MUNICÍPIO DE MAFRA, DA PROPRIEDADE PLENA DA PARCELA, COM TODAS AS BENFEITORIAS REALIZADAS E SEM DIREITO A QUALQUER INDEMNIZAÇÃO.



## ÍNDICE

### CONDIÇÕES GERAIS

- 1- OBJETO**
- 2- ENTIDADE ALIENANTE**
- 3- BASE DE LICITAÇÃO**
- 4- IMPOSTOS DEVIDOS**
- 5- PUBLICITAÇÃO**
- 6- LOCAL, DATA E HORA DA PRAÇA**
- 7- ENTIDADE QUE DIRIGE A PRAÇA**
- 8- MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**
- 9- PRAÇA (ATO PÚBLICO)**
- 10- ADJUDICAÇÃO**
- 11- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E ESCRITURA**
- 12- CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DA ADJUDICAÇÃO**
- 13- CONSULTA DO PROCESSO, PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E REGIME SUPLETIVO**

### CONDIÇÕES ESPECIAIS

- 1- EDIFICAÇÃO E EQUIPAMENTOS**
- 2- CRITÉRIOS DE APRECIÇÃO DA PROPOSTA/ADJUDICAÇÃO**

## ANEXOS

**ANEXO I – MODELO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS**

**ANEXO II – SOBRESCRITO – MODO DE APRESENTAÇÃO**



A

## CONDIÇÕES GERAIS

### 1 – OBJETO

**1.1-**As presentes condições gerais de alienação têm como objeto a alienação, em hasta pública, de uma parcela de terreno com 9.167 m<sup>2</sup>, sita na Av.<sup>a</sup> Dr. Francisco Sá Carneiro, em Mafra, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo P11946 e descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 10539/20140403, da Freguesia de Mafra;

**1.2-**A referida parcela de terreno está classificada no Plano Diretor Municipal de Mafra (PDMM) como Solo Urbano, Solo Urbanizado, Espaços Residenciais, Áreas Consolidadas, estando as regras de ocupação definidas nos artigos 44.º e 45.º.

### 2 – ENTIDADE ALIENANTE

A entidade alienante é o Município de Mafra, NIF 502177080, com sede na Praça do Município, 2644-001 Mafra, telefone n.º 261 810 212, e-mail: [geral@cm-mafra.pt](mailto:geral@cm-mafra.pt).

### 3 – BASE DE LICITAÇÃO

O valor base de licitação é de 1.250.000,00 € (um milhão, duzentos e cinquenta mil euros), fixado tendo em conta a potencialidade do prédio e de acordo com a avaliação da Comissão Municipal de Avaliação.

### 4 – IMPOSTOS DEVIDOS

Serão devidos os impostos previstos na legislação aplicável e em vigor.

### 5 – PUBLICITAÇÃO

A hasta pública será publicitada com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias, na página eletrónica do Município, através de Edital a publicar num jornal de circulação nacional e a afixar nos Paços do Município, bem com nos lugares públicos do costume.

### 6 – LOCAL, DATA E HORA DA PRAÇA

Salão Nobre do Município de Mafra, no dia e hora indicado em Edital.

### 7 – ENTIDADE QUE DIRIGE A PRAÇA

A praça é dirigida por uma Comissão proposta pelo Presidente da Câmara Municipal.

### 8 – MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

**8.1-**A proposta a apresentar, elaborada em conformidade com o modelo anexo (Anexo I - Modelo de Apresentação de Proposta), deverá ser igual ou superior à base de licitação, redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou sem palavras riscadas e será assinada pelo proponente ou o seu procurador. Sempre que seja assinada por procurador, anexar-se-á procuração ou pública forma da mesma, que confira a este último poderes para o efeito;



**8.2**—A proposta deve ser apresentada, em sobrescrito opaco e fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente, endereço e a menção "**Proposta para a alienação em hasta pública, de parcela de terreno, com 9.167 m<sup>2</sup>, sita na Av.<sup>a</sup> Dr. Francisco Sá Carneiro, em Mafra**" (Anexo II);

**8.3**—O sobrescrito a que se refere o número anterior será encerrado num segundo, igualmente opaco e fechado, dirigido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal e com a identificação do proponente;

**8.4**—A proposta pode ser entregue pessoalmente ou enviada pelo correio, sob registo, para a morada da entidade alienante;

**8.5**—A proposta deverá ser entregue até à data e hora a indicar em Edital;

**8.6**—Se a apresentação da proposta for feita pelo correio, o concorrente será o único responsável pelo atraso que porventura se verificar, não podendo apresentar reclamação na hipótese de a receção ocorrer já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas;

**8.7**—Não são admitidas propostas que não cumpram ou contenham alterações das condições gerais e especiais de alienação da hasta pública;

**8.8**—Os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante o prazo mínimo de sessenta (60) dias, contados da data de abertura das propostas.

## **9 - PRAÇA (ATO PÚBLICO)**

**9.1**—A praça inicia-se com a elaboração de lista das propostas apresentadas, ordenada de acordo com o respetivo registo de entrada nos serviços municipais;

**9.2**—De seguida, o Presidente da Comissão procede à leitura da lista de propostas recebidas e, de imediato, procede à abertura das mesmas que serão rubricadas pelo Presidente e pelos Vogais;

**9.3**—O Presidente da Comissão indica o valor de cada uma das propostas recebidas, pela ordem de receção das mesmas;

**9.4**—Serão excluídas todas as propostas cujo valor seja inferior ao valor base de licitação;

**9.5**—De seguida, caso haja interesse pelos proponentes ou igualdade no valor das propostas, o Presidente da Comissão dá início à licitação verbal, a partir do valor da proposta mais elevada;

**9.6**—Podem intervir na praça apenas os interessados, que tiverem apresentado propostas, ou os seus legais representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas colectivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar;



**9.7**–O valor do lanço mínimo é fixado em 5.000,00 € (cinco mil euros);

**9.8**–A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto;

**9.9**–Se a melhor proposta for de proponente não presente no ato público, a comissão suspende a arrematação, notificando, no prazo de 24 horas, a adjudicação. No caso de igualdade no valor das propostas, a notificação será efetuada ao proponente cujo envelope tenha número de registo de entrada, nos serviços municipais, em primeiro lugar.

## **10–ADJUDICAÇÃO**

**10.1**–Terminados os procedimentos previstos no ponto 9, *supra*, o imóvel é adjudicado, pela Comissão, a quem tiver oferecido a melhor proposta, de acordo com os critérios estipulados no ponto 2 das Condições Especiais;

**10.2**–A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, compete à Câmara Municipal de Mafra, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção;

**10.3**–Pode não ter lugar a adjudicação provisória ou definitiva quando hajam fundados indícios de conluio entre os proponentes, quando o anteprojecto não se enquadre no objeto da presente alienação, ou outra causa justificativa, não assistindo ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização ou compensação por esse motivo;

**10.4**–O adjudicatário provisório deve apresentar, no prazo de 30 dias, a contar da data da adjudicação provisória, os seguintes documentos:

- a) Declaração de inexistência de dívidas emitida pela autoridade tributária (Serviço de Finanças);
- b) Documento comprovativo de regularização da situação contributiva perante a Segurança Social, emitido por esta entidade;

**10.5**–Os adjudicatários de origem comunitária (ou outra com iguais direitos) devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos adjudicatários nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e a autenticação de documento correspondente do país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada;

**10.6**–Se no país de origem do adjudicatário não houver documento idêntico, ou correspondente ao exigido aos adjudicatários portugueses, a exigência legal da sua apresentação basta-se com documentação ou declaração do próprio adjudicatário, sobre o preenchimento dos requisitos de acesso, que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante o notário ou outra autoridade competente do país de origem;



**10.7**—A não apresentação dos documentos, por motivo imputável ao adjudicatário, ou o não preenchimento dos requisitos referidos nos pontos anteriores, implica a não adjudicação definitiva do imóvel;

**10.8**—No caso de a hasta pública ficar deserta, ou se não houver lugar à adjudicação definitiva, o Município de Mafra poderá recorrer ao ajuste direto, desde que tal intenção seja devidamente aprovada.

## **11—CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E ESCRITURA**

**11.1**—O valor da adjudicação será liquidado e/ou garantido ao Município de Mafra totalmente no ato da escritura, a qual deverá ser realizada no prazo de 60 (sessenta) dias seguidos a contar da data da realização da hasta pública. Este prazo poderá ser prorrogado, por acordo escrito, por ambas as partes;

**11.2**—Na posse do ofício de notificação da adjudicação definitiva do imóvel, o adjudicatário deverá, junto do Serviço de Finanças, proceder ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), do qual deverá ser entregue comprovativo no serviço de Património, para efeitos de celebração de escritura;

**11.3**—A não apresentação dos documentos solicitados, aquando da notificação da adjudicação definitiva, para efeitos de celebração de escritura, no prazo de 30 (trinta) dias seguidos a contar da data da realização da hasta pública, por motivo imputável ao adjudicatário, ou o não preenchimento dos requisitos referidos nos pontos anteriores, implica a não adjudicação definitiva do imóvel, perdendo o adjudicatário direito a todas as quantias já liquidadas;

**11.4**—Reunidos todos os elementos necessários à celebração da escritura, o adjudicatário será notificado pelo Município de Mafra, por escrito e com antecedência de 8 dias, da data, hora e local para a celebração da mesma;

**11.5**—As despesas decorrentes da alienação, incluindo a escritura e os registos, são da responsabilidade do adjudicatário.

## **12—CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DA ADJUDICAÇÃO**

**12.1**—A prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, perdendo o adjudicatário para o Município de Mafra as quantias já entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimento criminal;

**12.2**—Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, o direito de aquisição do imóvel pode ser adjudicado ao interessado que apresentou a segunda proposta mais valorizada pela Comissão de Avaliação.





7

---

### **13-CONSULTA DO PROCESSO, PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E REGIME SUPLETIVO**

**13.1-**As condições de alienação estarão disponíveis para consulta, e/ou aquisição, nos termos da Tabela de Taxas em vigor, no serviço de Atendimento Geral do Município de Mafra, de 2.<sup>a</sup> a 6.<sup>a</sup> feira, das 09 horas às 17 horas, até à data e hora limite, referidas em Edital, da entrega de propostas;

**13.2-**As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas das presentes condições serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Mafra.

### **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

#### **1- EDIFICAÇÃO E EQUIPAMENTOS**

**1.1-**Na parcela de terreno objeto de alienação, referida no ponto 1 das Condições Gerais pretende-se, exclusivamente, sob pena de reversão, clausulada e registada, a favor do Município de Mafra, da propriedade plena do prédio alienado, com todas as benfeitorias realizadas e sem direito a qualquer indemnização, a construção e instalação de uma unidade hoteleira, com o mínimo de 4 estrelas, com a capacidade aproximada de 90 quartos, parqueamentos na cave e no logradouro;

**1.2-**Para efeitos da presente hasta pública deverá ser entregue, com a proposta, um anteprojeto com memória descritiva das intenções de intervenção no local, implantação, alçados e cortes, que deverá respeitar as regras de integração no conjunto e na envolvente, respeitando os afastamentos aos limites do terreno, bem como ao arruamento público confinante. A memória descritiva deverá incluir referência aos materiais e demais elementos distintivos que serão utilizados no edifício a construir de forma a aferir a sua inserção urbana e paisagística;

**1.3-**Do ponto de vista funcional, a edificação deverá ter em conta a coerência da imagem urbana e a identidade territorial existente e poderá estruturar-se em quatro pisos acima da cota soleira, com altura máxima da fachada de 15,50 metros, respeitando as regras de ocupação definidas nos artigos 44.º e 45.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal em vigor;

**1.4-** Não obstante o anteprojeto, a obra carece de licenciamento, podendo aquele ser sujeito a adaptações em face do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial em vigor ou de melhor satisfação a requisitos arquitetónicos, técnicos e de programa funcional;





**1.5-** Será da responsabilidade da adquirente a instalação, manutenção e colocação dos equipamentos e utensílios necessários ao funcionamento da sua atividade, que deverá funcionar nos termos da legislação turística em vigor sendo o horário de funcionamento e eventuais períodos de encerramento comunicados ao Município de Mafra;

**1.6-** É da responsabilidade do adquirente o licenciamento e execução da obra e das infraestruturas de apoio à edificação.

## **2- CRITÉRIOS DE APRECIÇÃO DA PROPOSTA/ADJUDICAÇÃO**

**2.1-** O critério de adjudicação é o da melhor proposta, tendo em conta os seguintes fatores, indicados por ordem decrescente de importância:

- a) Valor da Proposta (60%);
- b) Qualidade do Projeto a Implementar (40%);

**2.2-** Para efeitos da pontuação/classificação das propostas em cada um dos critérios de apreciação indicados em 2.1, será aplicada a seguinte metodologia:

**a)** Valor da Proposta será pontuada de um a dez, obtendo pontuação máxima (dez pontos) a(s) proposta(s) que apresentar(em) melhor valor acima do preço base (1.250.000,00 €), com pontuação mínima (um ponto) a(s) proposta(s) cujo preço seja igual ao preço base estipulado e as restantes propostas serão pontuadas de acordo com a seguinte fórmula:

$$\left[ \frac{(P. Proposta - Valor Base)}{(Proposta Valor Mais Alto - Valor Base)} \right] \times 9 + 1$$

P. Proposta: Valor da proposta em análise

Valor Base: 1.250.000,00 €

**b)** A Qualidade do Projeto a Implementar (mérito da memória descritiva e definição do conceito geral de exploração), a qual será apreciada e pontuada segundo uma escala qualitativa predeterminada, a que corresponderá a seguinte correspondência numérica:

**-Mau:** A proposta apresentada não contempla soluções adequadas ao exigido num projeto desta natureza; A memória descritiva e a definição do conceito geral de exploração não refletem uma perceção da realidade e especificidade do projeto; -----  
-----[0-2] pontos

**-Insuficiente:** A proposta apresentada contempla soluções insuficientes e pouco adequadas ao exigido num projeto desta natureza; A memória descritiva e a definição do conceito geral de exploração apresentam insuficiências no que diz respeito à perceção da realidade e especificidade do projeto; -----]2-4] pontos

**-Suficiente:** A proposta apresentada contempla soluções suficientes e adequadas ao exigido num projeto desta natureza; A memória descritiva e a definição do conceito geral de exploração apresentam uma perceção suficiente no que diz respeito à realidade e especificidade do projeto; -----]4-6] pontos;



**-Bom:** A proposta apresentada contempla soluções boas e adequadas ao exigido num projeto desta natureza; A memória descritiva e a definição do conceito geral de exploração apresentam uma boa perceção no que diz respeito à realidade e especificidade do projeto; -----]6-8] pontos

**-Excelente:** A proposta apresentada contempla soluções muito boas e completamente adequadas ao exigido num projeto desta natureza; A memória descritiva e a definição do conceito geral de exploração refletem uma excelente perceção no que diz respeito à realidade e especificidade do projeto; -----]8-10] pontos

Mafra, 07 de fevereiro de 2018

O Presidente da Câmara Municipal

(Hélder Sousa Silva)



## ANEXO I

### MODELO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

1- \_\_\_\_\_<sup>(1)</sup>, titular do Bilhete de Identidade \_\_\_\_\_ e NIF \_\_\_\_\_ ou Cartão de Cidadão n.º \_\_\_\_\_, residente/com sede em \_\_\_\_\_, na qualidade de representante legal de \_\_\_\_\_, NIPC \_\_\_\_\_<sup>(2)</sup>.

2-Propõe o valor de \_\_\_\_\_,00 € ( \_\_\_\_\_)<sup>(3)</sup>, para aquisição "de parcela de terreno, com 9.167 m<sup>2</sup>, sita na Av.ª Dr. Francisco Sá Carneiro, em Mafra", nos termos e condições constantes das Condições Gerais e Especiais de alienação, que declara conhecer e aceitar integralmente.

3-Anexa proposta de anteprojeto, com memória descritiva, implantação, alçados e cortes do projeto a implementar e outros elementos valorizadores da proposta que julgue oportunos.

4-Declara, sob compromisso de honra, que, em nome próprio ou em legal representação, se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas ao Estado Português (Autoridade Tributária e Segurança Social) e a outros Estados do Espaço Económico Europeu.

5-O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a sua exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação. No caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, perde para o Município de Mafra as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6-O adjudicatário deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português (Autoridade Tributária e Segurança Social), no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da notificação de adjudicação.

7-Os adjudicatários de origem comunitária (ou outra com iguais direitos) devem apresentar os mesmos documentos exigidos aos adjudicatários nacionais. Tal exigência fica, porém, satisfeita com a emissão e a autenticação de documento correspondente do país de origem, acompanhado da sua tradução legalizada.

8-Se no país de origem do adjudicatário não houver documento idêntico ou correspondente ao exigido aos adjudicatários portugueses, a exigência legal da sua apresentação basta-se com documentação ou declaração do próprio adjudicatário, sobre o preenchimento dos requisitos de acesso que a documentação portuguesa se destinava a comprovar, feita sob juramento ou compromisso de honra, perante o notário ou outra autoridade competente do país de origem.



*b*

---

9-O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, ou o não preenchimento dos requisitos previstos no programa de procedimentos, implica a não adjudicação definitiva do imóvel e a não realização da escritura pública.

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_ (4)

- (1) Identificação do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente quando se trate de pessoa coletiva;
- (2) Só aplicável a concorrentes pessoas coletivas;
- (3) Valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação;
- (4) Assinatura do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente, quando se trate de pessoa coletiva.



---

## ANEXO II

### SOBRESCRITO-MODO DE APRESENTAÇÃO

Nome do Proponente

Endereço

**Proposta para a alienação em hasta pública,  
de parcela de terreno, com 9.167 m<sup>2</sup>, sita na  
Av.<sup>a</sup> Dr. Francisco Sá Carneiro, em Mafra”**