

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO

**HASTA PÚBLICA PARA VENDA DOS LOTES DE TERRENO N.ºS 6,
8, 9, 10, 11, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38 E 39 DO LOTEAMENTO
INDUSTRIAL DE VEIROS**



ÍNDICE

1 - Entidade promotora do procedimento	3
2 - Objeto do procedimento	3
3 - Identificação dos lotes de terreno	3
4 - Base de licitação e lanços mínimos.....	4
5 - Condições de admissão	5
6 - Propostas.....	6
7 - Comissão que dirige a praça.....	6
8 - Local e hora da Praça	6
9 - Praça.....	6
10 - Critérios de Adjudicação	7
11 - Adjudicação	7
12 - Idoneidade.....	7
13 - Caução.....	8
14 - Causas de não adjudicação.....	8
15 - Condições de pagamento	9
16 - Obrigações Fiscais e Outros Encargos.....	9
17 - Responsabilidade dos Adjudicatários	9
18 - Consulta ao processo e esclarecimentos	10
19 - Idioma dos documentos.....	11
20 - Visita aos lotes de terreno.....	11
21 - Casos omissos.....	11
22 - Publicitação da Hasta Pública.....	12
Anexo I – Edital/Anúncio.....	13
Anexo II – Declaração.....	15

1 - Entidade promotora do procedimento

1.1 - O presente procedimento é promovido pelo Município de Estremoz, contribuinte fiscal n.º 506 556 590, sito no Rossio Marquês de Pombal, 7100-513 Estremoz, com o contacto telefónico 268 339 200, e o endereço de correio eletrónico geral@cm-estremoz.pt.

2 – Objeto do procedimento

2.1 - Constitui objeto da presente hasta pública, a venda dos lotes de terreno números 6, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39, sitos no Loteamento Industrial de Veiros, propriedade do Município de Estremoz.

3 – Identificação dos lotes de terreno

3.1 - Os lotes de terreno a alienar resultaram da operação de loteamento que incidiu sobre parte do prédio rústico denominado “Baldio ao Cemitério”, em Veiros, propriedade do Município de Estremoz, inscrito na respetiva matriz predial sob o artigo 246, secção F, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Estremoz sob o n.º 1019/20081211.

3.2 - **Os lotes de terreno a alienar destinam-se à implantação de edifícios para fins industriais, comerciais, armazenagem e serviços.**

3.3 - Aos lotes de terreno não é permitido dar uso diferente do previsto no número anterior.

3.4 - Os lotes de terreno têm as infraestruturas públicas executadas.

3.5 – São permitidas as anexações de lotes até ao máximo de 4 (quatro) lotes para a generalidade dos lotes. Nos lotes numerados de 33 a 39 são permitidas as anexações de lotes até ao máximo de 6 (seis) lotes.

3.6 – As áreas dos lotes, bem como os números dos artigos matriciais e das descrições na Conservatória do Registo Predial estão mencionados no quadro seguinte.

Quadro 1 – Identificação dos lotes a alienar

N.º do Lote	Área Total (m ²)	Área de Construção (m ²)	N.º Artigo Matricial	N.º e data da descrição na Conservatória do Registo Predial
6	636,75	225,00	1094	1293/20110927
8	716,80	225,00	1096	1295/20110927
9	682,78	225,00	1092	1296/20110927
10	693,35	225,00	1067	714/20010319
11	688,72	225,00	1068	1297/20110927
22	184,18	100,00	1074	1306/20110927
23	190,42	100,00	1075	1307/20110927
33	113,79	50,00	1108	1316/20110927
34	117,39	50,00	1109	1317/20110927
35	120,99	50,00	1110	1318/20110927
36	124,59	50,00	1111	1319/20110927
37	128,19	50,00	1112	1320/20110927
38	131,79	50,00	1113	1321/20110927
39	273,77	69,65	1114	1322/20110927

4 – Base de licitação e lanços mínimos

4.1 – Na determinação dos valores base de licitação, teve-se em consideração o Relatório de Avaliação, elaborado por um perito avaliador inscrito na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários. O avaliador agrupou os lotes, tendo em consideração as respetivas áreas, e estimou como valores unitários 18,00€/m², para os lotes de terreno n.ºs 6, 8, 9, 10, 11 e 39, e 22,00€/m², para os lotes de terreno n.ºs 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37 e 38.

4.2 – Os valores base de licitação, mencionados no quadro seguinte, foram apurados tendo como referência os valores unitários por metro quadrado estimados pelo avaliador, com o resultado dessa multiplicação arredondado às dezenas.

Quadro 2 – Valores base de licitação

N.º do Lote	Valor Base de Licitação
6	11.460,00€
8	12.900,00€
9	12.290,00€
10	12.480,00€
11	12.400,00€
22	4.050,00€
23	4.190,00€
33	2.500,00€
34	2.580,00€
35	2.660,00€
36	2.740,00€
37	2.820,00€
38	2.900,00€
39	4.930,00€

4.3 - Apenas são admitidos lanços de 100,00 € (cem euros) e múltiplos de 100,00 €.

5 – Condições de admissão

5.1 – Podem participar na praça da hasta pública, as pessoas singulares ou coletivas que reúnam os seguintes requisitos, sempre que aplicáveis:

- a) Se encontrem legalmente constituídas e em atividade;
- b) Tenham a sua situação tributária regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
- c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança social;
- d) Tenham a sua situação regularizada relativa a dívidas por preços, tarifas, taxas ou outros tributos, ou de qualquer natureza ao Município de Estremoz;
- e) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação, cessação de atividade, ou em qualquer outra situação análoga, nem tenham o respetivo processo pendente.

5.2 – Os participantes, antes do início do ato público, devem entregar a declaração constante do anexo II, devidamente preenchida e assinada.

6 – Propostas

6.1 – Não são admitidas propostas escritas.

7 – Comissão que dirige a praça

7.1 – A praça da hasta pública decorrerá perante uma comissão constituída pelos seguintes membros:

Efetivos:

Presidente, José Daniel Pena Sádio, que presidirá;

Chefe de Divisão, em regime de substituição, Elsa da Conceição Pisaflores Cantador;

Técnica Superior, Hélia de Jesus Xarepe Passa Bernardo;

Suplentes:

Vice-Presidente, Sónia Cristina Russo Caldeira, que substituirá o presidente da comissão nas suas faltas e impedimentos;

Assistente Técnico, Sónia Margarida Ramos Comprido Rodrigues Rato.

8 - Local e hora da Praça

8.1 - A praça da Hasta Pública realizar-se-á no Salão Nobre do Edifício Paços do Concelho, sito no Rossio Marquês de Pombal, em Estremoz, no dia 23 de março de 2026, iniciando-se pelas 10 horas e 30 minutos.

9 – Praça

9.1 - Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas.

9.2 - Poderão intervir na praça, os interessados ou os seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas ou procuradores, habilitados com poderes bastantes para arrematar. Para o efeito, devem os concorrentes e/ou representantes apresentar o cartão de cidadão ou, em alternativa, o bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal. Quem pretenda licitar em nome de terceiro, deverá exibir os documentos que comprovem os poderes de procuração ou representação.

9.3 - Em caso de manifesta impossibilidade de apresentação dos documentos referidos no número anterior, pode o presidente da comissão admitir a participação dos concorrentes ou representantes que se encontrem nessa situação. No entanto, caso arrematem algum dos lotes de terreno, a adjudicação fica condicionada à apresentação de tais documentos, no prazo máximo de 4 dias úteis.

9.4 - A licitação será efetuada a partir do valor base de licitação, sendo admitidos apenas lanços de 100,00 € e múltiplos de 100,00 €.

9.5 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

9.6 - Findo o ato público, será elaborada a respetiva ata, que será presente na reunião da Câmara Municipal que se seguir, para aprovação.

10 - Critério de Adjudicação

10.1 - A adjudicação será feita à melhor proposta, entendendo-se como tal a licitação de valor mais elevado para aquisição de cada lote de terreno.

11 - Adjudicação

11.1 - Os lotes de terreno serão adjudicados, provisoriamente pela Comissão, aos concorrentes que os licitarem pelo valor mais elevado, sendo elaborados os respetivos autos de arrematação, que devem ser assinados pelos membros da comissão e pelos adjudicatários provisórios.

11.2 - A adjudicação em hasta pública torna-se definitiva, depois da Câmara Municipal de Estremoz homologar a ata da hasta pública.

11.3 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de não proceder à adjudicação, se assim julgar conveniente aos interesses do Município.

12 – Idoneidade

12.1 - Os adjudicatários provisórios devem comprovar que têm a sua situação tributária e contributiva regularizada ou, em alternativa, autorizar a sua consulta nas respetivas plataformas.

12.2 - Os adjudicatários que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos no número anterior, um documento da administração fiscal portuguesa, no qual se ateste que não têm residência fiscal em território nacional.

12.3 - Os documentos mencionados nos números anteriores, devem ser entregues no prazo de 10 dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória. Este prazo pode, a requerimento do interessado e por motivos justificados, ser prorrogado pelo Presidente da Câmara Municipal.

12.4 - Os documentos deverão ser entregues no Setor de Património, Inventário e Cadastro, sito no Edifício dos Paços do Concelho.

13 – Caução

13.1 - Logo após o término da praça da Hasta Pública, os arrematantes têm que prestar caução no valor de 10 % do preço global da licitação, que funcionará como sinal, revertendo para o Município em caso de desistência ou não aceitação das condições do Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes, bem como das normas construtivas a que estão sujeitas as construções. A caução será devolvida, depois de assinado o contrato promessa de compra e venda.

14 – Causas de não adjudicação

14.1 - Não haverá lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

14.2 – Quando, por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento, poderá não haver lugar à adjudicação.

14.3 – Caso não seja prestada a caução prevista no número 13, não haverá lugar à adjudicação definitiva.

14.4 - A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivos imputáveis ao adjudicatário, implica a não adjudicação definitiva do imóvel ou a anulação da mesma, caso já tenha sido aprovada pela Câmara Municipal.

14.5 - A não apresentação dos documentos mencionados no número 9.2, dentro do prazo estabelecido, implica a não adjudicação definitiva do imóvel ou a anulação da mesma, caso já tenha sido aprovada pela Câmara Municipal.

14.6 - No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

14.7 – Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação definitiva, nos termos dos números anteriores, por causa imputável ao adjudicatário, a Câmara Municipal pode adjudicar o imóvel ao interessado que tenha apresentado a proposta/lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação, exceto em caso de conluio.

15 – Condições de Pagamento

15.1 - As condições de pagamento são as seguintes:

- a) A quantia correspondente a 30% do preço, será paga no momento de celebração do contrato promessa de compra e venda;
- b) Os restantes 70% do preço, serão pagos no dia da celebração da escritura definitiva de compra e venda.

16 – Obrigações Fiscais e Outros Encargos

16.1 - As obrigações fiscais respeitantes à transmissão dos bens, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissão de Imóveis e do Imposto de Selo, são da responsabilidade dos adjudicatários.

16.2 - São encargos dos adjudicatários, as despesas inerentes à celebração da escritura de compra e venda.

17 – Responsabilidades dos Adjudicatários

17.1 – Em conformidade com o disposto no Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes, os adjudicatários ficam obrigados a cumprir os seguintes prazos:

- a) Celebrar o contrato promessa de compra e venda, dentro dos 90 dias subsequentes à data de atribuição ou licitação;
- b) Apresentar o projeto de construção no prazo máximo de 6 meses, contados a partir da data de celebração do contrato promessa de compra e venda;
- c) Iniciar as obras de construção das edificações a que os lotes se destinam no prazo máximo de 1 ano, a contar da data do deferimento da operação urbanística. Antes de iniciar as construções, o interessado tem de proceder ao pagamento das taxas devidas pela realização da operação urbanística;
- d) Concluir as obras de construção no prazo máximo de 2 anos, a contar da data do pagamento das taxas legalmente devidas pela realização da operação urbanística;
- e) Celebrar a escritura de compra e venda dos lotes, regra geral, no período de 30 dias anteriores ao pedido de emissão da autorização para utilização.

17.2 – Os adjudicatários ficam obrigados a cumprir as demais disposições do Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes, publicado no Diário de República, 2ª série, de 23/10/2023, e que está disponível para consulta no site do Município de Estremoz.

17.3 - Os adjudicatários ficam, também, obrigados a cumprir o disposto no Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arcos e na demais legislação aplicável.

18 – Consulta ao processo e esclarecimentos

18.1 - As peças do procedimento poderão ser consultadas na Divisão de Gestão Económica e Financeira - Setor de Património, Inventário e Cadastro, sito no Edifício Paços do Concelho, Rossio Marquês de Pombal, em Estremoz, nos dias úteis, no seguinte horário: das 9:00 h às 12:30 h e das 14:00 h às 17:30 h, até à véspera do dia agendado para a realização da praça da hasta pública.

18.2 - A cópia do processo poderá ser solicitada e levantada na morada indicada no número anterior, mediante o pagamento da quantia calculada nos termos da Tabela de Tarifas e Preços do Município de Estremoz em vigor.

18.3 - Os interessados poderão, igualmente, consultar as peças que integram o procedimento, no site da Câmara Municipal de Estremoz em www.cm-estremoz.pt .

18.4 - Mediante pedido formulado para o endereço de e-mail geral@cm-estremoz.pt (com conhecimento a patrimonio@cm-estremoz.pt, o processo poderá ser remetido via eletrónica, de forma gratuita.

18.5 - Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos, até ao dia 16 de março de 2026.

18.6 - As informações e esclarecimentos necessários serão prestados no Setor de Património, Inventário e Cadastro, integrado na Divisão de Gestão Económica e Financeira, e, caso seja necessário, no Setor Administrativo de Obras Particulares, integrado na Divisão de Ordenamento do Território e Obras Particulares, sites no Edifício dos Paços do Concelho, mediante marcação prévia.

19 – Idioma dos documentos

19.1 - Os documentos entregues pelos interessados e/ou adjudicatários, devem estar redigidos em língua portuguesa.

20 – Visita aos lotes de terreno

20.1 - Os interessados podem visitar os lotes de terreno, sem necessitarem de autorização prévia da Câmara Municipal.

21 – Casos Omissos

21.1 - Em tudo o omissos nas presentes Condições Gerais, observar-se-á o disposto nas Leis e Regulamentos aplicáveis.

21.2 – Caso não seja exequível a aplicação do disposto no número anterior, os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação das presentes Condições Gerais, serão resolvidas pelo Presidente da Câmara Municipal.

21.3 – Relativamente às questões omissas que surjam na praça da Hasta Pública, a Comissão tomará as decisões mais adequadas e consentâneas com a prossecução do interesse municipal.

22 – Publicitação da Hasta Pública

22.1 - A hasta pública será publicitada na Rádio Despertar e através da afixação de edital nos lugares do costume (Edifício Paços do Concelho e Juntas de Freguesia do Concelho) e publicado na página Web www.cm-estremoz.pt.

21.2 - O referido procedimento será, também, publicitado no jornal E e Diário do Sul, através da publicação de anúncio.

21.3 - A minuta do edital e anúncio, consta no anexo I.

ANEXO I

MINUTA DO EDITAL E ANÚNCIO

HASTA PÚBLICA PARA VENDA DOS LOTES DE TERRENO N.ºS 6, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38 E 39 DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE VEIROS

José Daniel Pena Sádio, Presidente da Câmara Municipal de Estremoz, torna público que, de acordo com a deliberação tomada na reunião da Câmara Municipal, realizada no dia ___ de fevereiro de 2026, no uso da competência prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, vai proceder-se à venda, por hasta pública, dos lotes de terreno números 6, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39, sítos no Loteamento Industrial de Veiros, Concelho de Estremoz.

A venda será efetuada de acordo com as respetivas condições gerais, que estão disponíveis para consulta no site do Município de Estremoz, www.cm-estremoz.pt, ou na Divisão de Gestão Económica e Financeira - Setor de Património, Inventário e Cadastro, no Edifício Paços do Município, sito no Rossio Marquês de Pombal, em Estremoz.

Os lotes de terreno a alienar destinam-se à implantação de edifícios para fins industriais, comerciais, armazenagem e serviços.

As áreas e valores bases de licitação dos lotes são:

N.º do Lote	Área Total do Lote (m ²)	Área de Construção (m ²)	Valor Base Licitação
6	636,75	225,00	11.460,00€
8	716,80	225,00	12.900,00€
9	682,78	225,00	12.290,00€
10	693,35	225,00	12.480,00€
11	688,72	225,00	12.400,00€
22	184,18	100,00	4.050,00€
23	190,42	100,00	4.190,00€
33	113,79	50,00	2.500,00€
34	117,39	50,00	2.580,00€
35	120,99	50,00	2.660,00€

36	124,59	50,00	2.740,00€
37	128,19	50,00	2.820,00€
38	131,79	50,00	2.900,00€
39	273,77	69,65	4.930,00€

Logo após o término da praça da Hasta Pública, os arrematantes têm que prestar caução no valor de 10 % do preço global da licitação, que funcionará como sinal, revertendo para o Município em caso de desistência ou não aceitação das condições do Regulamento Municipal para Atribuição de Lotes, bem como das normas construtivas a que estão sujeitas as construções. A caução será devolvida, depois de assinado o contrato promessa de compra e venda.

As condições de pagamento são as seguintes: - a quantia correspondente a 30% do preço, será paga no momento de celebração do contrato promessa de compra e venda; - os restantes 70% do preço, serão pagos no dia da celebração da escritura definitiva de compra e venda.

São da responsabilidade dos adjudicatários, as obrigações fiscais respeitantes à transmissão dos bens, nomeadamente o pagamento do Imposto Municipal sobre Transmissão de Imóveis e do Imposto de Selo, bem como as despesas inerentes à celebração da escritura de compra e venda.

A praça da Hasta Pública realizar-se-á no Salão Nobre do Edifício Paços do Concelho, sito no Rossio Marquês de Pombal, em Estremoz, no dia 23 de março de 2026, iniciando-se pelas 10 horas e 30 minutos.

Estremoz, ___ de _____ de _____

O Presidente da Câmara Municipal

José Daniel Pena Sádio

ANEXO II

MINUTA DA DECLARAÇÃO

.....(nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ⁽¹⁾, (firma, número de identificação fiscal, sede e código de acesso à certidão permanente), tendo tomando inteiro conhecimento das Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública para venda dos lotes de terreno n.ºs 6, 8, 9, 10, 11, 22, 23, 33, 34, 35, 36, 37, 38 e 39, sites no Loteamento Industrial de Veiros, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ⁽²⁾ reúne os seguintes requisitos:

- a) Encontra-se legalmente constituída e em atividade⁽¹⁾;
- b) Tem a sua situação tributária regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
- c) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança social;
- d) Tem a sua situação regularizada relativa a dívidas por preços, tarifas, taxas ou outros tributos, ou de qualquer natureza ao Município de Estremoz;
- e) Não se encontra em estado de insolvência, de liquidação, cessação de atividade, ou em qualquer outra situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente.

O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a não adjudicação ou a anulação da adjudicação, sem prejuízo das demais consequências legais.

_____, ____ de _____ de _____

(1) Aplicável apenas a pessoas coletivas.

(2) Caso o concorrente seja uma pessoa singular, suprimir a expressão “a sua representada”.