



## Câmara Municipal de Mondim de Basto

### DESPACHO

HUMBERTO DA COSTA CERQUEIRA, Presidente da Câmara Municipal de Mondim de Basto, no exercício da competência que lhe é conferida pelo art.º 68º n.º 1 al. c) da Lei 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro, considerando:

- O Município de Mondim de Basto é dono e legítimo proprietário dos seguintes prédios:
  - Prédio urbano, denominado “Casa da Igreja”, sito na freguesia e concelho de Mondim de Basto, composto por casa de habitação de R/C e 1º andar, com superfície coberta de 860 m2 e jardim e rocio com área de 729 m2, inscrito na respectiva matriz sob o artº 912º e descrito na competente Conservatória sob o nº 00591/921216 e inscrito a favor do Município de Mondim de Basto através da ap. 4/111198;
  - Prédio rústico denominado “Quintal da Casa da Igreja”, sito na freguesia e concelho de Mondim de Basto, composto por três dependências destinadas a alfaias agrícolas, pocilgas, galinheiro e lenha, com área de 14 750 m2, inscrito na respectiva matriz sob os artigos 510º e 1 385º e descrito na competente Conservatória sob o nº 00592/921216 e inscrito a favor do Município de Mondim de Basto através da ap. 4/111198;
- O actual estado em que se encontra o prédio urbano, denominado Casa da Igreja, importa a adopção de medidas, tendo em vista a sua recuperação.
- No entanto, tal recuperação importa um elevado investimento que neste momento o Município de Mondim de Basto não se encontra em condições de realizar.
- Por tal motivo, atento o valor de avaliação, em conjunto, dos dois imóveis € 850 000.00, Câmara Municipal de Mondim de Basto, em reunião ordinária de 3 de Agosto de 2011, ao abrigo do disposto no artº 64º nº 6 al. a) da Lei 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro, deliberou propor à Assembleia Municipal a alienação da Casa da Igreja, apresentado para o efeito as condições gerais de alienação.
- A Assembleia Municipal de Mondim de Basto, por deliberação de 8 de Agosto de 2011, ao abrigo do disposto no artº 53º nº 2 al. i) da Lei 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro autorizou a Câmara Municipal a alienar a Casa da Igreja, fixando as condições gerais de alienação, cabendo ao presidente da Câmara Municipal determinar a abertura do procedimento e



## Câmara Municipal de Mondim de Basto

publicita-o por meio de edital nos locais de estilo, no sítio da internet da Câmara Municipal de Mondim de Basto, num jornal diário e um semanário de âmbito nacional, num jornal de âmbito regional e num jornal de âmbito local.

- No despacho de abertura do procedimento, está ainda o presidente da Câmara incumbido a constituir a comissão que acompanhará o procedimento.

Nestes termos, em execução das citadas deliberações da Câmara e Assembleia Municipal, determina a abertura do procedimento para alienação, nos termos das condições fixadas pela Assembleia Municipal, que ficam em anexo à presente e do qual faz parte integrante, dos citados imóveis, devendo o teor do presente e o elementos mais relevantes das condições de alienação ser publicitados por meio de edital nos locais de estilo, e divulgação no sítio da internet da Câmara Municipal de Mondim de Basto, no “Jornal de Notícias”, no Jornal “Expresso”, no Jornal “Voz de Trás-os-Montes” e no primeiro jornal de âmbito local a distribuir a próxima edição.

Para a comissão de acompanhamento do procedimento, nomeia:

Presidente: Alcides Emílio Azevedo Ribeiro do Amaral – Secretário do GAP;

1º Vogal, que substitui o presidente nas suas faltas e impedimentos: Fernando António Alves da Mota Miranda – Técnico Superior;

2º Vogal que desempenha as funções de secretário: José António Rodrigues Gonçalves – Chefe de Divisão do Gabinete Jurídico e Contencioso;

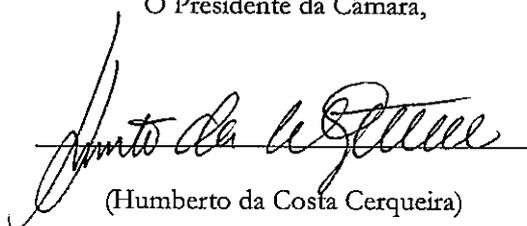
1º Suplente: Susana Patrícia Teixeira da Mota – Chefe de Divisão da DAF;

2º Suplente: Carla Mónica Pereira Afonso – Chefe de Divisão da DEASC.

Proceda-se à publicitação do presente nos termos supra determinados.

Mondim de Basto, 9 de Agosto de 2011.

O Presidente da Câmara,



(Humberto da Costa Cerqueira)



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE MONDIM DE BASTO

REUNIÃO DE 08/08/2011

APRESENTANTE Câmara Municipal

N.º 1 DA ORDEM DE TRABALHOS

EXTRA AGENDA

ASSUNTO: Alienação da Casa da Igreja

CONSIDERAÇÕES: Deliberado autorizar a Câmara Municipal a alienar o prédio urbano denominado Casa da Igreja e o prédio rustico denominado Quintal da Casa da Igreja nos termos do procedimento e condições gerais de alienação propostas pela Câmara Municipal.

DELIBERAÇÃO N.º \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

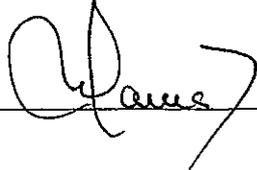
APROVADA    REPROVADA    ~~OUTRA~~

POR UNANIMIDADE

POR MAIORIA

Votos a favor	Votos contra	Abstenção

A Presidente da Mesa



O Primeiro Secretário





## PROPOSTA

**Data:** 3 de Agosto de 2011.

**Para:** Assembleia Municipal

**De:** Presidente da Câmara

**Assunto:** Alienação da Casa da Igreja.

---

Excelentíssima Senhora Presidente da Assembleia,

O actual estado em que se encontra a Casa da Igreja importa a adopção de medidas, tendo em vista a sua recuperação.

No entanto, tal recuperação importa um elevado investimento que neste momento o Município não se encontra em condições de realizar.

Assim, a Câmara Municipal, em reunião ordinária de 3 de Agosto de 2011, ao abrigo do disposto no artº 64º nº 6 al. a) da Lei 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção que lhe foi dada pela Lei 5-A/2002 de 11 de Janeiro, deliberou por unanimidade propor à Assembleia Municipal a alienação da Casa da Igreja, nos termos das condições em anexo, deixando em aberto aos potenciais investidores uma de duas possibilidades: Venda do direito de propriedade ou constituição do Direito de superfície.

No caso de a alienação ser por venda do direito de propriedade, foi definido como preço base de € 850 000.00, valor a partir do qual serão aceites propostas.

No caso de a alienação ser de constituição do direito de superfície, tal alienação será mediante uma remuneração de 4.25% ano sobre o preço de adjudicação, que também tem como valor base € 850 000.00.

O fim a dar aos imóveis será o de instalação de uma actividade que promova a economia e o turismo local.

Ao nível de critérios de adjudicação, além do preço de adjudicação, serão ainda considerados o valor do investimento a realizar, a melhor relação entre o investimento a realizar e o prazo para início de actividade e o número de postos de trabalho a criar, estando definidas penalizações para os casos de incumprimento, que no caso de alienação por venda do direito de propriedade pode levar ao direito de retorno dos imóveis à Câmara Municipal, ou no caso de constituição do direito de superfície, à sua extinção sem lugar ao pagamento de qualquer indemnização pelas benfeitorias ou obras que venham a ser executadas.

Assim, em nome da Câmara Municipal, proponho que a Assembleia Municipal delibere autorizar a Câmara Municipal alienar, nos termos propostos os seguintes imóveis:

- Prédio urbano, denominado "Casa da Igreja", sito na freguesia e concelho de Mondim de Basto, composto por casa de habitação de R/C e 1º andar, com superfície coberta



de 860 m2 e jardim e rocio com área de 729 m2, inscrito na respectiva matriz sob o artº 912º e descrito na competente Conservatória sob o nº 00591/921216 e inscrito a favor do Município de Mondim de Basto através da ap. 4/111198;

- Prédio rústico denominado "Quintal da Casa da Igreja", sito na freguesia e concelho de Mondim de Basto, composto por três dependências destinadas a alfaias agrícolas, pocilgas, galinheiro e lenha, com área de 14 750 m2, inscrito na respectiva matriz sob os artigos 510º e 1 385º e descrito na competente Conservatória sob o nº 00592/921216 e inscrito a favor do Município de Mondim de Basto através da ap. 4/111198;

Mais proponho, em nome da Câmara Municipal, a aprovação e fixação do procedimento e condições gerais nos termos do documento em anexo à presente, para que, o presidente da Câmara possa determinar a abertura do procedimento, e publica-lo num jornal diário e um semanário de âmbito nacional, um jornal de âmbito regional e um jornal de âmbito local, além da normal divulgação por edital afixar nos locais de estilo e sitio da internet do Município.

A Presidente da Câmara em exercício,

(Teresa de Jesus Tuna Rabiço da Costa)



## PROCEDIMENTO E CONDIÇÕES GERAIS DE ALIENAÇÃO DA CASA DA IGREJA

### 1. Objecto:

1.1. O presente programa de procedimento tem por objecto a alienação conjunta, pelo Município de Mondim de Basto, dos seguintes prédios:

- Prédio urbano, denominado “Casa da Igreja”, sito na freguesia e concelho de Mondim de Basto, composto por casa de habitação de R/C e 1º andar, com superfície coberta de 860 m<sup>2</sup> e jardim e rocio com área de 729 m<sup>2</sup>, inscrito na respectiva matriz sob o artº 912º e descrito na competente Conservatória sob o nº 00591/921216 e inscrito a favor do Município de Mondim de Basto através da ap. 4/111198;
- Prédio rústico denominado “Quintal da Casa da Igreja”, sito na freguesia e concelho de Mondim de Basto, composto por três dependências destinadas a alfaias agrícolas, pocilgas, galinheiro e lenha, com área de 14 750 m<sup>2</sup>, inscrito na respectiva matriz sob os artigos 510º e 1 385º e descrito na competente Conservatória sob o nº 00592/921216 e inscrito a favor do Município de Mondim de Basto através da ap. 4/111198;

### 2. Destino dos Imóveis:

O destino a dar aos imóveis será única e exclusivamente a afectação a uma actividade comercial que promova a economia e o turismo local.

### 3. Condições gerais da Alienação

A alienação poderá operar-se através da venda do direito de propriedade dos imóveis ou tão só a constituição do direito de superfície, sendo que, em ambos os casos, a alienação será efectuada com os ónus de:

- a) Dar aos prédios alienar o destino fixado;
- b) A recuperação do prédio urbano supra identificado sem adular as características arquitectónicas do imóvel, nomeadamente a volumetria e os aspectos compositivos das fachadas e área envolvente;
- c) Acautelar, na eventual edificação que venha a ser construída no prédio rústico, a identidade e compatibilidade arquitectónica, com o prédio urbano;



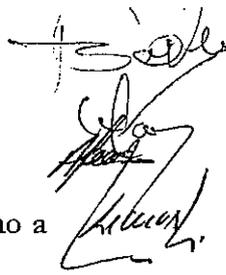
- d) Nos prazos propostos, apresentar os projectos a que haja lugar e executar as obras a realizar, bem como, instalar e iniciar a respectiva actividade.
- e) Em caso de alienação dos direitos adquiridos por via do presente, o novo adquirente fica obrigado ao cumprimento de todos os ónus e obrigações do adquirente primitivo;
- f) Ficam a cargo do adquirente o pagamento de todos os encargos com a alienação, nomeadamente IMT e emolumentos pela outorgação de escritura pública.

#### **4. Condições especiais para a alienação do direito de propriedade:**

- a) A alienação do direito de propriedade é feita mediante o pagamento do preço proposto, que será efectuado: 20 % com o debito, no quinto dia útil posterior à notificação da adjudicação definitiva, do cheque que acompanhará a candidatura e, o restante, no momento da celebração da escritura pública que ocorrerá no prazo de três meses após a notificação da adjudicação.
- b) Em caso de alienação dos imóveis o Município de Mondim de Basto gozará sempre de direito de preferência nos termos gerais de direito.

#### **5. Condições especiais para a constituição do direito de superfície.**

- a) Sem prejuízo das clausulas específicas previstas no presente programa de procedimento, no caso da alienação por via da constituição de direito de superfície, aplicam-se supletivamente as disposições constantes nos artigos 1254º e seguintes do Código Civil, que, considerando que é constituído por uma autarquia local, com as especificidades previstas no Artigo 5º nº 1 e 19º a 21 do Decreto de Lei nº 794/76 de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto de Leio nº 313/80 de 19 de Agosto;
- b) Os prédios supra descritos são disponibilizados no seu estado actual, cabendo ao superficiário, a elaboração e execução, por sua conta, dos projectos e obras propostas.
- c) O direito de superfície será constituído por um prazo de cinquenta anos, prorrogável por períodos iguais e sucessivos de vinte e cinco anos, mediante prévio acordo das partes, o qual será sempre exigível.
- d) O direito de superfície inicia-se na data da celebração da escritura pública.
- e) Pela constituição do direito de superfície o superficiário pagará, a partir do dia 31 de Dezembro do ano em que se complete três anos de vigência do contrato, uma prestação periódica anual, actualizável anualmente em função da taxa definida para



- os arrendamentos para fins habitacionais, que se vence trinta dias antes do ano a que disser respeito, correspondente a 4.25 % do valor de adjudicação;
- f) No último ano de vigência do contrato de constituição do direito de superfície, a quantia fixada na cláusula anterior será paga em valor proporcional ao tempo de vigência do contrato nesse ano.
  - g) Durante o período de vigência do contrato de constituição do direito de superfície, o superficiário ficará obrigado a prestar caução, no valor de 5% do valor de adjudicação, que poderá ser prestada em dinheiro, garantia bancária ou seguro caução, em favor do Município de Mondim de Basto, destinada a garantir o pontual cumprimento pelo superficiário das obrigações assumidas no contrato de constituição do direito de superfície.
  - h) A alienação do direito de superfície carece, sob pena de anulação, de autorização expressa do Município de Mondim de Basto, que gozará sempre de direito de preferência, em primeiro grau, nos termos gerais de direito;
  - i) Extinto o direito de superfície por qualquer causa não imputável, com culpa, ao Município de Mondim de Basto, o superficiário não terá direito a qualquer indemnização, seja a que título for, respondendo sempre pelas deteriorações da obra ou das plantações, quando haja culpa da sua parte, bem como, extinguem-se os direitos reais de gozo ou garantia constituídos pelo superficiário em benefício de terceiros sobre os imóveis alienados ou obras nele existentes.

#### **6. Preço base de alienação:**

O preço base global de alienação dos imóveis é de € 850 000.00, sendo excluídas todas as propostas apresentem um valor inferior.

#### **7. Critérios de adjudicação.**

7.1 - Como critério de adjudicação são definidos o preço de alienação e o mérito da proposta.

7.2 – A proposta vencedora será aquela que somado o preço de alienação e a valorização pelo mérito da proposta, obtenha o valor mais elevado.

7.2 – O preço de alienação é o valor proposto para a aquisição, no caso das propostas para venda, e, no caso de propostas para a constituição do direito de superfície, o valor de referência para determinação do valor da prestação periódica anual fixada na alínea e) da Clausula 5ª;

7.3 – O valor do mérito da proposta será fixado em função do valor do investimento a



realizar, o número de postos de trabalho a criar e a melhor relação entre o investimento a realizar e o prazo para início de actividade, entendendo-se como início efectivo de actividade a abertura ao público.

7.4 - A valorização do mérito da proposta será efectuada cumulativamente nos seguintes termos:

- a) A proposta que apresente o maior investimento beneficiará de uma valorização de 15% ou 20% sobre o respectivo preço de alienação, conforme se trate de proposta para alienação por venda do direito de propriedade ou alienação por via da constituição do direito de superfície, respectivamente;
- b) A proposta que apresente o maior número de postos de trabalho a criar beneficiará de uma valorização de 10% sobre o valor de adjudicação;
- c) A proposta que apresente a melhor relação entre o investimento a realizar e o prazo para início de actividade beneficiará de uma valorização de 10% sobre o valor de adjudicação;
- d) Às propostas que não seja atribuída, nos termos das alienas anteriores, a percentagem máxima, será atribuída uma percentagem sobre o respectivo valor de adjudicação proporcional à aproximação à proposta que a obteve.

## **8. Entidade que dirige o procedimento:**

8.1 - O procedimento é dirigido pela Câmara Municipal de Mondim de Basto, a quem cabe em ultima instância integrar lacunas e interpretar as cláusulas gerais fixadas no presente.

8.2 - Após a publicação dos avisos de alienação, todas as deliberações proferidas nos termos do número anterior pela Câmara Municipal de Mondim de Basto são publicadas no sítio da internet do Município para que delas tenham conhecimento os potenciais interessados.

## **9. Abertura do procedimento e esclarecimentos:**

9.1. - O procedimento é aberto por despacho do presidente da Câmara e será publicado, por meio de edital nos locais de estilo, no sítio da internet da Câmara Municipal de Mondim de Basto, num jornal diário e um semanário de âmbito nacional, num jornal de âmbito regional e num jornal de âmbito local.

9.2 - No despacho de abertura do procedimento, o presidente da Câmara nomeará uma comissão, composta por cinco elementos, sendo três efectivos (um presidente e dois vogais) e dois suplentes que prestará os esclarecimentos necessários aos potenciais interessados e elaborará o relatório de análise das propostas.



9.3 – Durante o primeiro terço do prazo para apresentação das propostas podem os interessados solicitar à Câmara Municipal a prestação dos esclarecimentos que entendam convenientes.

9.4 – A comissão, no segundo terço do prazo para apresentação das propostas, oferecerá a resposta aos pedidos de esclarecimentos através de publicação no sítio da internet do município de forma a que todos os potenciais interessados, em condições de igualdade, deles tomem conhecimento.

#### **109. Apresentação de propostas.**

10.1 – Podem apresentar propostas pessoas singulares ou colectivas que se encontrem no gozo pleno dos seus direitos e não tenham pendentes quaisquer dívidas de impostos ao Estado nem por contribuições para a Segurança Social.

10.2 – As propostas podem ser apresentadas pessoalmente no Balcão Único da Câmara Municipal de Mondim de Basto até às 17.00 horas do quadragésimo quinto dia corrido após a abertura do procedimento, ou, remetidas pelo correio de forma a que cheguem à Câmara Municipal até aquela data, sendo que, neste caso, o concorrente será o único responsável pelo atraso que porventura se possa verificar, não podendo apresentar reclamação na hipótese da recepção ocorrer já depois de esgotado o prazo de entrega de propostas.

10.3 - As propostas devem ser apresentadas de acordo com o modelo anexo, em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a menção “Proposta para alienação da Casa da Igreja”.

10.4 – Com a proposta o concorrente apresentará, sob pena de exclusão, um dossier técnico discriminativo da actividade que se propõe desenvolver nos prédios alienar, o número total de postos de trabalho a criar, a descrição das obras a executar e o valor discriminado do investimento total, bem como, os prazos para a instrução dos processos de licenciamento, prazos calendarizados após a obtenção do licenciamento para execução das obras e prazo para início de actividade após a obtenção da licença de utilização.

10.5 – Ainda conjuntamente com a proposta, o concorrente apresentará a título de sinal, um cheque, no valor de 20% do valor de adjudicação proposto, emitido em nome do Município de Mondim de Basto.

10.6 – O cheque que acompanha a proposta que vier a ser tida como vencedora, será, no caso de uma proposta para alienação por venda do direito de propriedade apresentado a pagamento nos termos da clausula 4 al. a).



10.7 - O cheque que acompanha a proposta que vier a ser tida como vencedora, servirá, no caso de proposta para constituição do direito de superfície, de garantia de cumprimento até à celebração da escritura e devolvido aquando da prestação da caução fixada na cláusula 5ª al. g), sendo que, no caso de desistência ou incumprimento pelo proponente, antes de outorgada a escritura pública, das obrigações assumidas na proposta, será apresentado a pagamento a título de perda do sinal.

10.8 – Todos os cheques apresentados com as demais propostas serão devolvidos aos respectivos proponentes.

#### **11. – Abertura e análise das propostas.**

11.1 – A Abertura das propostas será efectuada pela Comissão, que reunirá para o efeito às 17.30 horas do quadragésimo quinto dia após a abertura do procedimento, podendo a tal reunião assistir todos os proponentes e apresentar as reclamações que entendam convenientes.

11.2 - Após a abertura das propostas, a comissão elaborará um relatório de análise.

11.3 – Elaborado o relatório de análise, é o mesmo notificado a todos os candidatos, para que, no prazo de dez dias úteis, se pronunciem.

11.4 – Findo o prazo de audiência prévia dos interessados, a Comissão elaborará um relatório definitivo, onde fundamentadamente propõe à Câmara Municipal a adjudicação à proposta vencedora.

#### **12. Adjudicação.**

12.1 – A adjudicação compete à Câmara Municipal.

12.2 – Após a adjudicação é o titular da proposta vencedora notificado para apresentação de todos os documentos que comprovem a regularidade da sua situação fiscal e perante a segurança social, bem como, a apresentação de todos os documentos necessários à outorgação da escritura pública de venda do direito de propriedade ou constituição do direito de superfície.

12.3 – No caso de a proposta vencedora ser a de constituição do direito de superfície, o superficiário fica obrigado a, no prazo de sessenta dias, prestar a caução referida na cláusula 5ª al. g).

12.4 – Com a prestação de caução nos termos do número anterior, será devolvido ao proponente o cheque apresentado com a proposta.

12.5 – Em caso de incumprimento ou desistência do primeiro adjudicatário, a Câmara Municipal poderá, mediante acordo com o titular da proposta, adjudicar à proposta



imediatamente a seguir à proposta vencedora, e assim sucessivamente, até que se encontre um novo adjudicatário, seguindo neste caso o procedimento tramitação idêntica à tramitação inicial.

### **13. Incumprimento do contrato.**

13.1 – Em caso de após a outorgação da escritura pública ocorrer incumprimento temporário de qualquer ónus previsto naquela, constitui-se o Município de Mondim de Basto no direito de exigir, do titular, ao momento do incumprimento, dos direitos adquiridos por via do presente, uma indemnização, que será calculada nos seguintes termos:

- a) 20% Do preço de alienação no caso de desvio do fim a que se destinam os prédios alienados;
- b) 15% ou 20% sobre o respectivo preço de alienação, conforme se trate de alienação por venda do direito de propriedade ou alienação por via da constituição do direito de superfície, respectivamente, em caso de incumprimento do valor de investimento nos prazos propostos;
- c) 10% No caso de incumprimento do número de postos de trabalho a criar;

13.2 – O direito de indemnização referido no número anterior é exercido pelo Município de Mondim de Basto mediante notificação, por carta registada com aviso de recepção, dirigida ao titular, ao momento do incumprimento, dos direitos adquiridos por via do presente.

13.3 – No caso de, 24 meses após a notificação referida no número anterior, o titular dos direitos adquiridos por via do presente se mantiver em situação de incumprimento, tendo a alienação ocorrido por venda do direito de propriedade, constitui-se o Município de Mondim de Basto no direito de reversão do direito de propriedade sobre os bens alienados, mediante a devolução do preço de alienação, sem direito a qualquer indemnização pelas mais valias que entretanto tenham sido realizadas nos imóveis.

13.4 – No caso de, 24 meses após a notificação referida no número anterior, o titular dos direitos adquiridos por via do presente se mantiver em situação de incumprimento, tendo a alienação ocorrido por via da constituição do direito de superfície constitui-se o Município de Mondim de Basto no direito de resolver, por incumprimento, o contrato de constituição do direito de superfície, e assim, extinguir-se tal direito nos termos da cláusula 5ª al. i).

13.5 – Havendo lugar à devolução do preço nos termos da clausula 12.3 sem que se



encontre paga a indemnização prevista na clausula 12.1 será o valor da mesma automaticamente deduzido no valor do preço a devolver.

#### **14. - Consulta do processo e visita aos imóveis.**

14.1. Durante o prazo para apresentação de propostas, a todos os interessados será garantido o direito de consulta do processo e visita dos imóveis, o que deverá ser solicitado nos dias úteis das 9h00 às 17.00 horas na Câmara Municipal de Mondim de Basto, Largo Conde Vila Real, Mondim de Basto.

#### **15 – Interpretação ou integração de lacunas.**

A interpretação e integração de lacunas do presente compete à Câmara Municipal de Mondim de Basto, que, por razões atendíveis, até á adjudicação, poderá proceder a alterações ou aditamentos às cláusulas aqui previstas, bem como, sem lugar a qualquer indemnização, determinar a não adjudicação.