



IP Património, S.A.
Procedimento
Venda Pública por carta fechada
N.º 1 / IPP / 2017

1. Objecto do procedimento

O presente procedimento tem por objecto a intenção de alienação, através do procedimento de venda pública por carta fechada, do prédio urbano pertencente ao Domínio Público Ferroviário (DPF), sito na Travessa do Recolhimento Lázaro Leitão, nº 21, freguesia de S.Vicente, concelho e distrito de Lisboa, identificado com o nº ID 3981, com a área total de 1.015,00 m², área coberta de 431,20 m² e a área de construção de 1.595 m², inscrito na matriz predial nº263 sob o artigo doravante designado por Prédio, e que se encontra representado na planta em anexo.

Para a concretização efectiva da alienação o Prédio será objeto de processo de desafetação do DPF e integração no património autónomo da IP, nos termos legalmente previstos.

2. Decisão de abertura do procedimento

A abertura do presente procedimento foi autorizada através da deliberação do Conselho de Administração Executivo da Infraestruturas de Portugal, S.A. (CAE IP), tomada na reunião de 3 de agosto de 2017.

3. Comissão

O procedimento é conduzido por uma Comissão designada pelo CAE IP, composta por três elementos, um dos quais presidirá, e dois suplentes. Deverá ainda ser nomeado o vogal que substituirá o Presidente nas suas faltas e impedimentos.

4. Consulta do procedimento, esclarecimentos e visitas

4.1. As peças que constituem o presente procedimento, encontram-se patentes no sítio de internet da IP Património, S.A. (IPP), nas instalações da sede sitas no local infra indicado, onde podem ser examinadas, durante as horas de expediente, desde a data da publicação do respetivo anúncio até à data limite para receção de propostas de aquisição.

Entidade:	IP Património, S.A. Direção Comercial / Unidade de Aliações e Valorização
Endereço:	Avenida de Ceuta, Estação Ferroviária de Alcântara-Terra 1300-254 Lisboa.
Horário de atendimento:	das 9 às 12 horas e das 14 às 17 horas.
Telefone:	212 879 656
E-mail:	geral@ippatrimonio.pt
Site:	www.ippatrimonio.pt

- 4.2. A entidade competente para esclarecer dúvidas ou receber reclamações é a Comissão que dirigirá o procedimento e exercerá as suas funções junto da Direção Comercial da IPP, com a morada mencionada no ponto anterior.
- 4.3. Desde que solicitadas à Direção Comercial / Unidade de Alienações e Valorização da IPP, as cópias das condições do procedimento de venda e os respetivos anexos, serão entregues aos interessados, mediante o pagamento da quantia de € 100 (cem euros), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.
- 4.4. Uma cópia do procedimento de venda poderá ainda ser obtida gratuitamente através do seu download, no site da IPP - <http://www.ippatrimonio.pt>.
- 4.5. O Prédio poderá ser visitado mediante marcação prévia junto dos serviços identificados no ponto 4.1.

5. Tramitação

É a seguinte a tramitação a observar após a aprovação do procedimento pelo CAE da IP:

- 5.1. Publicação de anúncios e editais;
- 5.2. Ato público para abertura de propostas;
- 5.3. Adjudicação;
- 5.4. Celebração de Contrato de Promessa de Compra e de Venda de bem futuro sob Condição Resolutiva (CPCV), que vigorará até a celebração da Escritura Pública de Compra e de Venda (ECV);
- 5.5. Apresentação do pedido de autorização conjunta da Tutela sectorial e Ministro das Finanças de desafetação do bem imóvel do DPF e subsequente integração no património autónomo da IP e regularização da situação registal do “Prédio” em nome da IP;
- 5.6. Celebração da Escritura Pública de Compra e Venda.

6. Anúncio e editais

- 6.1. Sem prejuízo de uma divulgação e publicitação mais extensas, nomeadamente junto de sociedades de mediação imobiliária e outras, por forma a maximizar a geração de receitas, o procedimento deve ser publicitado através de anúncio publicado com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da data fixada para realização do ato público, num jornal diário, de grande circulação a nível nacional, no site da IPP, bem como num jornal local ou distrital ou através da afixação de editais, devendo ser mencionados os seguintes elementos:
 - a. Identificação e localização do Prédio;
 - b. Identificação síntese do procedimento de venda;
 - c. Identificação da IP SA (menções obrigatórias) enquanto entidade gestora do Prédio em DPF;

- d. Identificação da IPP, endereço, horário de atendimento, números de telefone, fax, endereço de e-mail e site na Internet, enquanto entidade gestora do procedimento, com identificação do serviço habilitado a prestar esclarecimentos;
- e. Valor base para apresentação de propostas;
- f. Critério de seleção de propostas;
- g. Modalidades de pagamento admitidas;
- h. Data limite de apresentação de propostas;
- i. O local, a data e hora do ato publico de abertura das propostas;
- j. Impostos e outros encargos devidos;
- k. Menção de que o adjudicatário deve comprovar a regularidade da sua situação tributária e contributiva, no prazo de 10 dias a contar da notificação da adjudicação;
- l. Indicação de outros elementos considerados relevantes, tais como indicação da natureza do bem e necessidade de celebração de CPCV sob condição resolutiva à desafetação do bem.

Os editais são afixados na Junta de Freguesia da área de localização do Prédio e ainda, noutros locais que, face às circunstâncias concretas, sejam considerados convenientes.

7. Valor base para apresentação de propostas de aquisição

O valor base para apresentação de propostas de aquisição do Prédio é o seguinte:

€ 1.350.000,00 € (um milhão, trezentos e cinquenta mil euros).

8. Impostos e encargos

São da responsabilidade do Promitente Comprador, todos os impostos incidentes sobre a alienação do Prédio, nomeadamente o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis, se houver lugar à sua liquidação e imposto de selo bem como os restantes encargos e emolumentos decorrentes da sua transmissão e registo.

9. Local, data e hora para receção de propostas de aquisição

- 9.1. As propostas de compra do Prédio, caracterizado com o ID 3981, deverão ser remetidas por carta fechada, lacrada, e com indicação no exterior do envelope do nome do proponente e do número do procedimento, entregues por via postal sob registo ou pessoalmente por protocolo, devendo dar entrada na sede da IPP, mencionada no ponto 4.1., até à data limite de 25 de setembro de 2017, pelas 17 horas.
- 9.2. São da exclusiva responsabilidade dos proponentes os atrasos que porventura se verificarem em função do meio utilizado para a entrega da proposta, não constituindo motivo de reclamação nem podendo ser assacada qualquer responsabilidade à IP decorrente do facto da sua não receção ocorrer depois de esgotado o prazo respetivo.

- 9.3. Não são abertas nem consideradas as propostas apresentadas depois da data limite referida neste número ou que não se encontrem fechadas e lacradas.

10. Participação e forma de apresentação de proposta de aquisição

- 10.1. O presente procedimento é público podendo participar qualquer interessado, nomeadamente, entidades coletivas ou singulares;
- 10.2. As propostas de aquisição deverão observar e ser preenchidas de acordo com o modelo de proposta anexo ao presente procedimento, sob **Anexo I**.

11. Abertura, seleção e análise de propostas

- 11.1. A abertura de propostas realizar-se-á por ato público dirigido pela Comissão nomeada para o efeito, no primeiro dia útil seguinte após a data limite para receção de propostas, às 15h00, na sede da IP Património, sitas na Av. de Ceuta, Estação Ferroviária de Alcântara-Terra, Lisboa.
- 11.2. No ato público podem estar presentes quaisquer interessados bem como todos os proponentes, por si ou através de representantes devidamente mandatados para o efeito.
- 11.3. Do ato de abertura e análise das propostas apresentadas é lavrado um Relatório de Análise de propostas pela Comissão nomeada para o efeito, onde consta (i) a identificação de todas as propostas apresentadas, (ii) as que tenham sido objeto de exclusão e as admitidas com indicação dos proponentes, (iii) a ordenação das mesmas por ordem decrescente, tendo em consideração os valores propostos.
- 11.4. Em caso de se verificar a existência de mais do que uma proposta com o mesmo valor de aquisição, será feito um sorteio para efeitos de desempate.
- 11.5. A Comissão anuncia no ato público os resultados que constam do Relatório, com indicação da entidade vencedora, advertindo para a necessidade de ainda deverem ser apurados eventuais interessados com direito de preferência.

12. Critério de seleção da proposta a adjudicar

- 12.1. Constitui critério de seleção a da proposta com o valor de aquisição mais elevado.
- 12.2. Não são consideradas as propostas cujo valor seja inferior ao valor base indicado no ponto 7 supra.

13. Direito de preferência

O projeto de venda deverá ser comunicado pela Comissão, por escrito e mediante registo postal, a todos os titulares de eventuais direitos sobre o imóvel para que, nos termos e prazos legalmente previstos, exerçam ou renunciem aos respetivos direitos.

14. Adjudicação

Após determinação da proposta vencedora ou do exercício dos direitos de preferência por quem eventualmente detenha esses direitos, a Comissão propõe ao CAE IP a adjudicação do Prédio.

15. Deliberação e promessa de venda sob condição resolutiva

- 15.1. A decisão sobre a venda do Prédio compete ao CAE IP, nos termos propostos pela Comissão.
- 15.2. A decisão de alienação deve ser notificada ao adjudicatário e restantes proponentes no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da deliberação do CAE IP, devendo a notificação para o adjudicatário solicitar a comprovação da situação tributária e contributiva.
- 15.3. O Adjudicatário deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada no prazo de 10 dias a contar da data da notificação da adjudicação, sendo que no caso de entidades não residentes devem ser apresentados documentos equivalentes devidamente traduzidos e legalizados de acordo com a lei.
- 15.4. A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a não adjudicação.

16. Contrato Promessa

- 16.1. Feita a comprovação da situação contributiva, o adjudicatário é notificado para no prazo de 30 (trinta) dias comparecer para a celebração de contrato promessa de compra e de venda sob condição resolutiva de desafetação (CPCV), devendo o Adjudicatário proceder à entrega nessa data de uma quantia a título de sinal e princípio de pagamento, no valor equivalente a 10% do montante final aprovado pelo CAE IP.
- 16.2. Os termos do CPCV a celebrar com o Adjudicatário são os que resultam da minuta junta ao presente procedimento como **Anexo II**, nela se explicitando o preço de acordo com a proposta adjudicada, o prazo e condições de pagamento, conforme ponto 17 infra, a data prevista de realização da escritura pública de compra e venda e demais condições da contratação.
- 16.3. O incumprimento do CPCV por parte da IP implica a devolução, em singelo, das quantias pagas a título de sinal e princípio de pagamento, e pelo Promitente Comprador implica a perda do sinal pago como princípio de pagamento.

17. Condições de pagamento

O pagamento do preço pelo Promitente Comprador à IP relativo a este procedimento será efetuado da seguinte forma:

- a) 10% (dez por cento) do valor de aquisição proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, com a celebração do CPCV;

- b) O remanescente do preço, será pago no ato da outorga da escritura pública de compra e venda.

18. Não alienação ou desistência do Promitente-comprador

- 18.1. O CAE IP pode, deliberar pela não alienação do Prédio caso entenda não aceitar a proposta apresentada, sem que assista ao Promitente-comprador o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues, a título de sinal e princípio de pagamento.
- 18.2. Ocorrendo desistência por parte do Promitente-comprador este perderá as quantias pagas a título de sinal e princípio de pagamento, exceto se esta ocorrer durante o período de prorrogação do CPCV.

19. Anulação do procedimento

- 19.1. O CAE IP pode, em qualquer momento, determinar a anulação do procedimento, verificando-se nomeadamente, entre outras, uma das seguintes causas:
- a) Erro relevante sobre identificação ou composição do Prédio;
 - b) A prestação de falsas declarações;
 - c) A falsificação de documentos;
 - d) O indício de conluio entre os proponentes.
- 19.2. A decisão de anulação do procedimento deve ser fundamentada, devendo ser notificada a todos os interessados no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data em que tiver sido deliberada.

20. Desafetação e Condição Resolutiva

- 20.1. A promessa de alienação fica sujeita à condição resolutiva da verificação de desafetação do Prédio do domínio público ferroviário mediante a prolação de um despacho pela Tutela sectorial da IP e Ministro das Finanças e subsequente integração do mesmo no património autónomo da IP, no prazo de 1 (um) ano a contar da data da celebração do CPCV prorrogável por mais 1 (um).
- 20.2. A verificação da condição resolutiva determina a possibilidade do Promitente-comprador resolver o contrato, constituindo-se a IP na obrigação de restituição do sinal entregue em singelo.
- 20.3. O Promitente – Comprador poderá durante o ano de prorrogação do CPCV desistir, constituindo-se a IP na obrigação de restituição do sinal entregue em singelo.

21. Escritura Pública

A escritura pública de compra e venda do Prédio terá lugar no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias após a regularização registal e matricial do Prédio no património autónomo da IP, mediante notificação do Promitente-comprador para o efeito.