



IP Património, S.A.
Procedimento
Venda Pública por carta fechada
N.º 02 / IPP / 2017

1. Objecto do procedimento

O presente procedimento tem por objecto a alienação, através do procedimento de venda pública por carta fechada, do prédio urbano pertencente ao Domínio Privado da Infraestruturas de Portugal, S.A., sito na estação ferroviária de Lagos, ao PK 347+338 da Linha do Algarve, freguesia de São Gonçalo de Lagos, concelho de Lagos, distrito de Faro, com uma área total de 21.535 m², sendo a área coberta de 162 m², ID 7794, e a área descoberta de 21.373 m², inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 9645-P, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lagos sob o n.º 4968/20090921 doravante designado por Prédio, e que se encontra representado na planta em anexo.

O potencial urbanístico e edificatório do Prédio bem como o seu uso, está expresso nas peças escritas e desenhadas que integram o Plano de Pormenor (PP) aprovado constante do Aviso n.º 9307/2009 publicado no DRE (II Série) em 8 de maio de 2009, constituindo obrigação do futuro adquirente dar cumprimento ao estabelecido no referido Plano

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 / Unidade de Alienações e Valorização 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, que vigorará até a celebração da Escritura Pública de Compra e de Venda (ECV);
- 5.5. Celebração da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo de 6 meses a contar da data de celebração do CPCV.

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 IP e 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 titular do Prédio;

- 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 de alienação, 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 de condicionalismos dos bens e necessidade de celebração de CPCV.

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:

€ 6.232.000,00 € (seis milhões, duzentos e trinta e dois 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, descrito no número 1, 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 á data limite de 25 de setembro de 2017, pelas 17 horas.
- 9.2. São da exclusiva responsabilidade dos proponentes os atrasos que porventura se verifiquem 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 intervir qualquer interessado na aquisição, ou seus representantes devidamente identificados, e no caso das pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes de representação.
- 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, não devendo ser consideradas as propostas que não estejam em conformidade com o modelo.

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 10h00, 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

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 ou eventual preferente que tenha exercido o direito 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. Quando não existam estes documentos no Estado de origem, o Adjudicatário apresenta declaração sob compromisso de honra de que os documentos em causa não são emitidos nesse Estado.

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, 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 e após 30 dias a contar da celebração do CPCV, 20% do montante final aprovado pelo CAE, a título de reforço do sinal e princípio de pagamento.

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% do valor de aquisição proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, com a celebração do CPCV;
- b) 20 % do valor de aquisição proposto, a título de reforço do sinal e princípio de pagamento, no prazo de 30 dias a contar da data da celebração do CPCV;
- c) 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.
- 18.3. No caso previsto no número anterior, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor proposto.

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. Escritura Pública

A escritura pública de compra e venda do Prédio terá lugar nos prazos previstos no contrato promessa, no prazo máximo de 180 dias e após a regularização registal do Prédio no património autónomo da IP, mediante notificação do Promitente-Comprador para o efeito.