

HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 4 (QUATRO) PRÉDIOS URBANOS DO DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos compreende as normas para alienação, através de hasta pública, de 4 prédios urbanos pertencentes ao domínio privado do Município de Reguengos de Monsaraz a seguir identificados, divididos em quatro lotes:

LOTES	LOCALIZAÇÃO	TIPO PRÉDIO (URBANOS)	DESCRIÇÃO PREDIAL	INSCRIÇÃO MATRICIAL	FREGUESIA	VALOR DE AVALIAÇÃO
1	Tapada do Carapetal, Lote 67, Reguengos de Monsaraz	Lote de terreno para construção, com a área total de 133,6 m ²	4876	5956	Reguengos de Monsaraz	€ 15.000,00
2	Tapada do Carapetal, Lote 75, Reguengos de Monsaraz	lote de terreno para construção com a área total de 133,6 m ²	4884	5964	Reguengos de Monsaraz	€ 15.000,00
3	Travessa do Lagar, n.º 15, Caridade	Prédio urbano destinado a habitação com a área total e área coberta de 55m ²	4153	1180	Reguengos de Monsaraz	€ 13.500,00
4	Rua do Forno, n.º 13 e 15, em São Marcos do Campo	Lote de terreno para construção com a área total de 170m ²	2519	1284	União das Freguesias de Campo e Campinho	€ 16.000,00

2. Os prédios encontram-se identificados nas plantas de localização anexas ao presente Caderno de Encargos, encontrando-se ainda em anexo os dois relatórios de avaliação dos prédios.

3. Os prédios serão transmitidos sem quaisquer ónus e no estado em que se encontram à data da celebração da respetiva escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado.

Cláusula 2.ª

Identificação da entidade alienante

A entidade alienante é o Município de Reguengos de Monsaraz, pessoa coletiva n.º 507 040 589, com sede no Edifício dos Paços do Município, sito à Praça da Liberdade, 7201 – 970 Reguengos de Monsaraz, com o telefone n.º 266 508 040 e endereço de correio eletrónico geral@cm-reguengos-monsaraz.pt.

Cláusula 3.ª

Peças do procedimento

As peças que instruem o presente procedimento são o programa de procedimento, caderno de encargos, assim como os anexos respetivos e a Ata lavrada no fim do ato público pela Comissão.

Cláusula 4.ª

Preço contratual

1. Pelos bens alienados objeto do contrato, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, a entidade adjudicante receberá do adjudicatário o preço arrematado no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamento dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade dos bens.

2. O valor base de licitação, para cada lote, será o seguinte:

- **Lote 1** – Valor base de licitação de € 15.000,00
- **Lote 2** – Valor base de licitação de € 15.000,00
- **Lote 3** – Valor base de licitação de € 13.500,00
- **Lote 4** – Valor base de licitação de 16.000,00 €

3. Caso o interessado pretenda adquirir o respetivo projeto de arquitetura e de engenharia dos prédios identificados nos lotes 1 a 5, acresce ao valor referido no n.º 1 do presente artigo, os seguintes valores, correspondentes ao custo de aquisição ao Município dos referidos projetos:

- **Lote 1** – € 3.013,50 (c/ IVA)
- **Lote 2** – € 3.013,50 (c/ IVA)
- **Lote 3** – € 3.348,33 (c/ IVA)
- **Lote 4** – € 3.348,33 (c/ IVA)

Cláusula 5.ª

Condições de pagamento

1. O(s) comprador(es) terá (terão) de entregar à ordem do Município de Reguengos de Monsaraz 20% do preço, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, no dia da adjudicação, sob pena de ficar sem efeito a adjudicação provisória, ficando ainda sujeito ao pagamento dos demais custos inerentes à transmissão de propriedade dos bens, conforme disposto no Caderno de Encargos.
2. O valor remanescente da proposta adjudicada (80%) será pago no dia da outorga do contrato de compra e venda por escritura publica ou documento particular autenticado, devendo apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a Segurança Social, caso as certidões apresentadas com a proposta tenham caducado.
3. Os montantes a pagar a título de adjudicação provisória ou definitiva dos prédios a que se refere a presente hasta pública podem ser pagos através de transferência bancária, pagamento por multibanco ou em numerário na Tesouraria do Município de Reguengos de Monsaraz até às 16h30.

Cláusula 6.ª

Escritura Pública

1. A alienação será formalizada por escritura publica de compra e venda, ou por documento particular autenticado.
2. O adjudicatário deve apresentar os documentos de identificação que se verifiquem ser necessários para a elaboração da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da notificação para o efeito.
3. Para efeitos de realização de escritura publica de compra e venda ou documento particular autenticado, a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade do Município de Reguengos de Monsaraz.
4. A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será outorgada em dia, hora e local a designar pelo Município de Reguengos de Monsaraz, que informará o adjudicatário por carta registada com aviso de receção ou por qualquer outro meio acordado, com pelo menos 8 (oito) dias de antecedência.

5. A falta de comparência injustificada por parte do adjudicatário no dia outorga da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado determina a caducidade da adjudicação e a perda, pelo mesmo, das importâncias já entregues, ficando este impedido de participar na próxima hasta pública que se venha a realizar.

Cláusula 7.ª

Despesas e Obrigações fiscais

Os encargos de natureza fiscal e notariais ou outros inerentes à transmissão do direito de propriedade em questão, nomeadamente, o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT), Imposto do Selo, emolumentos notariais e registrais devidos são da inteira responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 8.ª

Obrigações do Município

O Município de Reguengos de Monsaraz transmitirá a propriedade dos prédios objetos da presente hasta pública no estado em que o mesmo se encontrar à data da outorga da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, não se responsabilizando por quaisquer eventuais desconformidades face ao que o próprio comprador haja retirado da visita e inspeção ao local.

Cláusula 9.ª

Inalienabilidade temporária

1. Os adquirentes dos imóveis não os poderão alienar, a título oneroso ou gratuito, no prazo de cinco anos, contados a partir da data da celebração da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz.
2. A obrigação prevista no número anterior visa garantir a afetação do prédio ao fim específico que justificou a sua transmissão – Construção para habitação/ habitação.
3. O incumprimento referido no n.º 1 determina a imediata reversão do prédio para o Município de Reguengos de Monsaraz.

Cláusula 10.ª

Rescisão

O Município de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de rescindir a alienação com o adquirente, através de correio registado com aviso de receção, com aviso prévio de 5 (cinco) dias úteis, sem proceder

a qualquer indemnização, caso o adquirente deixe, de qualquer forma, de dar o exato e integral cumprimento às respetivas condições contratuais.

Cláusula 11.ª

Penalidades contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, o Município pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, até vinte por cento (20%) do preço contratual.
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpado adjudicatário e as consequências do incumprimento.

Cláusula 12.ª

Força maior

1. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior.
2. Entende-se como casos de força maior o conjunto de circunstâncias que impossibilitem a realização pontual das prestações, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
3. Desde que verificados os requisitos do número anterior, poderão constituir casos de força maior, entre outros, os tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
4. Não constituirão casos de força maior:
 - a) as circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do fornecedor, na parte em que intervenham;
 - b) as determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento, pelo prestador de serviços, de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - c) as manifestações populares devidas ao incumprimento de normas legais pelo prestador de serviços;

- d) os incêndios ou inundações com origem nas instalações do prestador de serviços, cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência deste ou ao incumprimento de normas de segurança;
- e) as avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços, não resultantes de sabotagem;
- f) os eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deverá ser imediatamente comunicada à outra parte.

6. A força maior determinará a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 13.ª

Prevalência

Em caso de dúvida, prevalece em primeiro lugar o disposto no contrato, seguidamente, no Caderno de Encargos, no Programa do procedimento da Hasta Pública e, por último, na proposta do adjudicatário.

Cláusula 14.ª

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja, com expressa renúncia a qualquer outro.

ANEXOS:

ANEXO I - Plantas de localização do lote de terreno sito à Tapada do Carapetal, n.º 67, em Reguengos de Monsaraz



+4639945,14



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato do Ortofotomapa

Está conforme, Fatura/Recibo nº _____
Em ____ de ____ de ____ Em ____/____/____
o _____ Registo Nº E/ _____ /202

ESCALA 1:2.000



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

+4639572.41



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato da Planta de Condicionantes

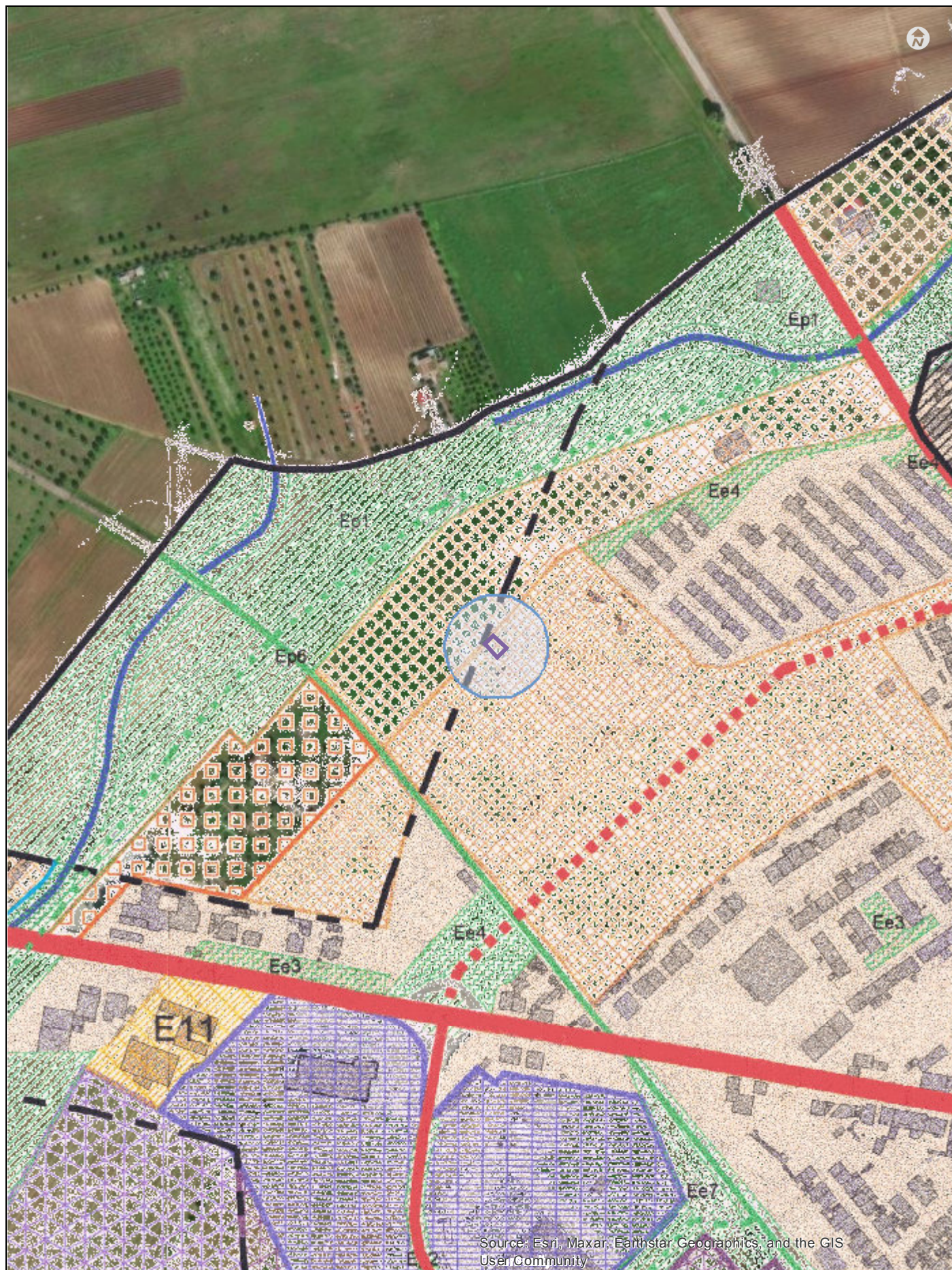
Rua Padre José Caeiro - Lt 67 - Urb.^a do Carapetal, Reg. de Monsaraz

Coordenadas: 38°25'43.8"N 7°32'42.1"W

Está conforme, Fatura/Recibo nº _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____

o _____ Registo Nº E/ _____ /2024

ESCALA 1:5.000



+4.639575, 20



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato da Planta de Ordenamento

Está conforme, Fatura/Recibo nº _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____
o _____ Registo Nº E/ _____ /202

ESCALA 1:5 000

ANEXO II - Plantas de localização do lote de terreno sito à Tapada do Carapetal, n.º 75, em Reguengos de Monsaraz



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

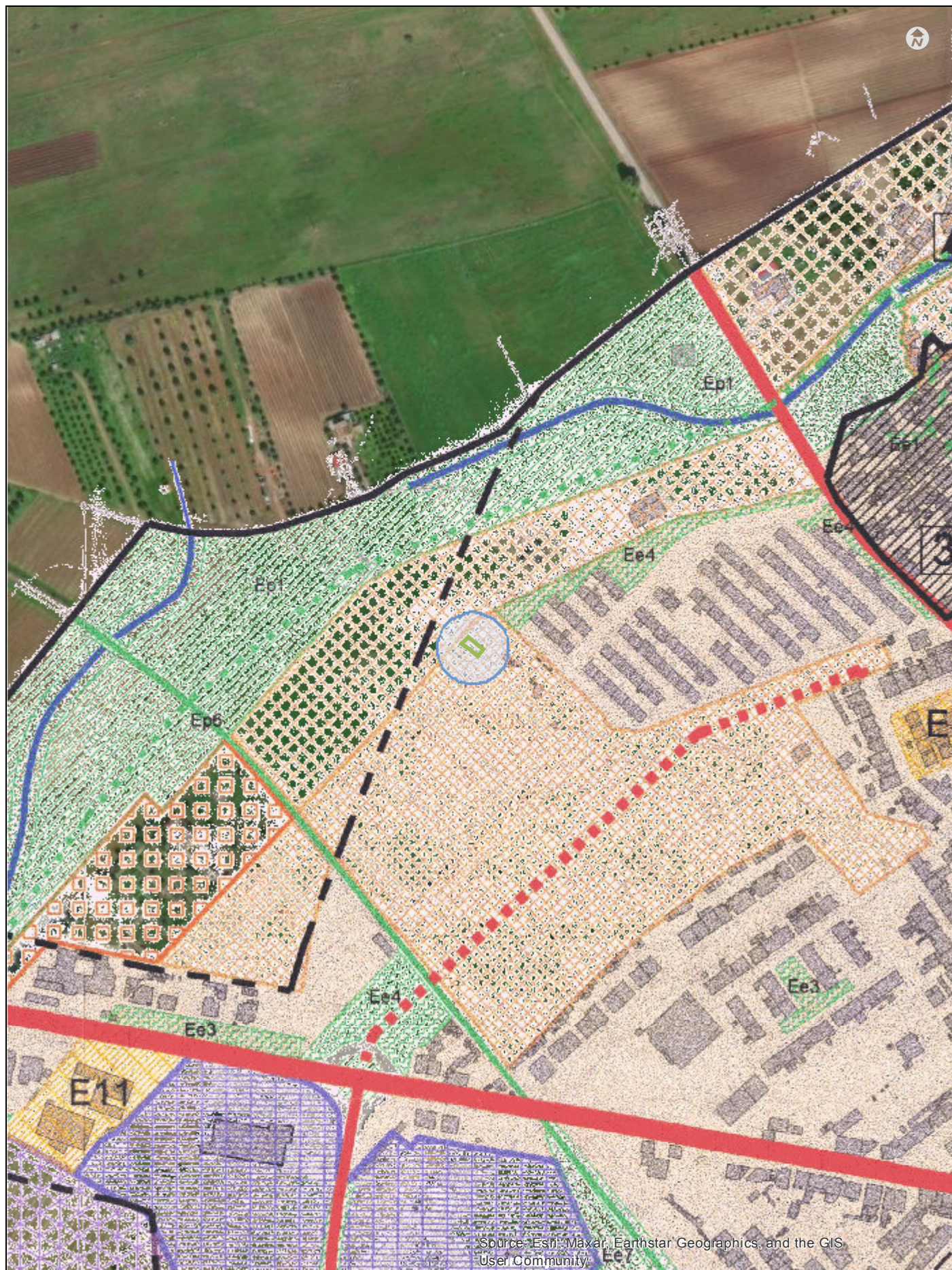


Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato do Ortofotomapa

Está conforme, Fatura/Recibo nº _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____
o _____ Registo Nº E/ _____ /202

ESCALA 1:2.000



+4.63 9637,38



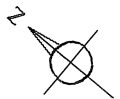
Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato da Planta de Ordenamento

Está conforme, Fatura/Recibo nº _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____
o _____ Registo Nº E/ _____ /202

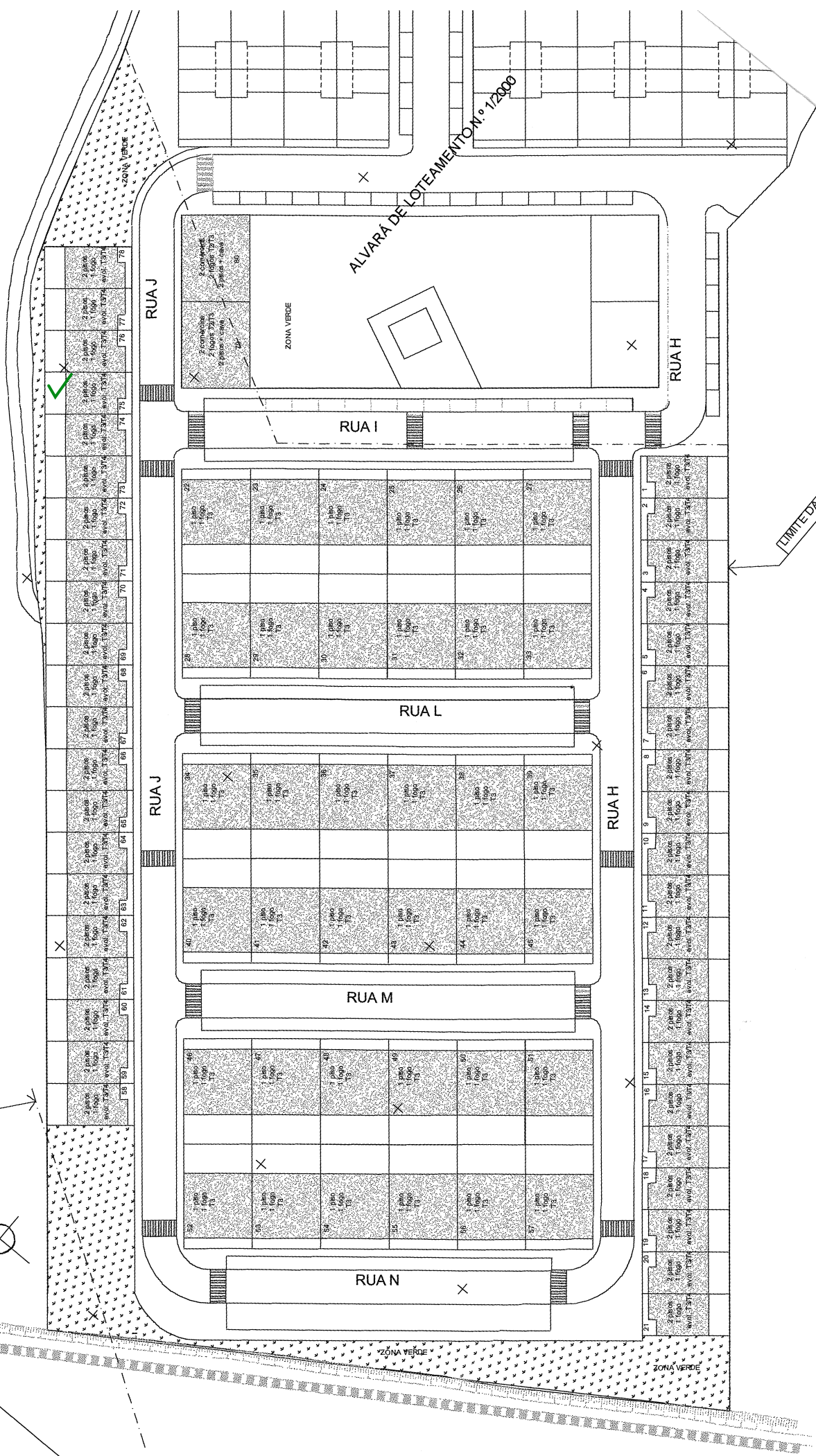
ESCALA 1:5 000

LIMITE URBANO



ALVARÁ DE LOTEAMENTO Nº 1/2000

LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



ANEXO III - Plantas de localização do prédio urbano sito à Travessa do Lagar, n.º 15, Caridade



+4642400,06



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato do Ortofotomapa

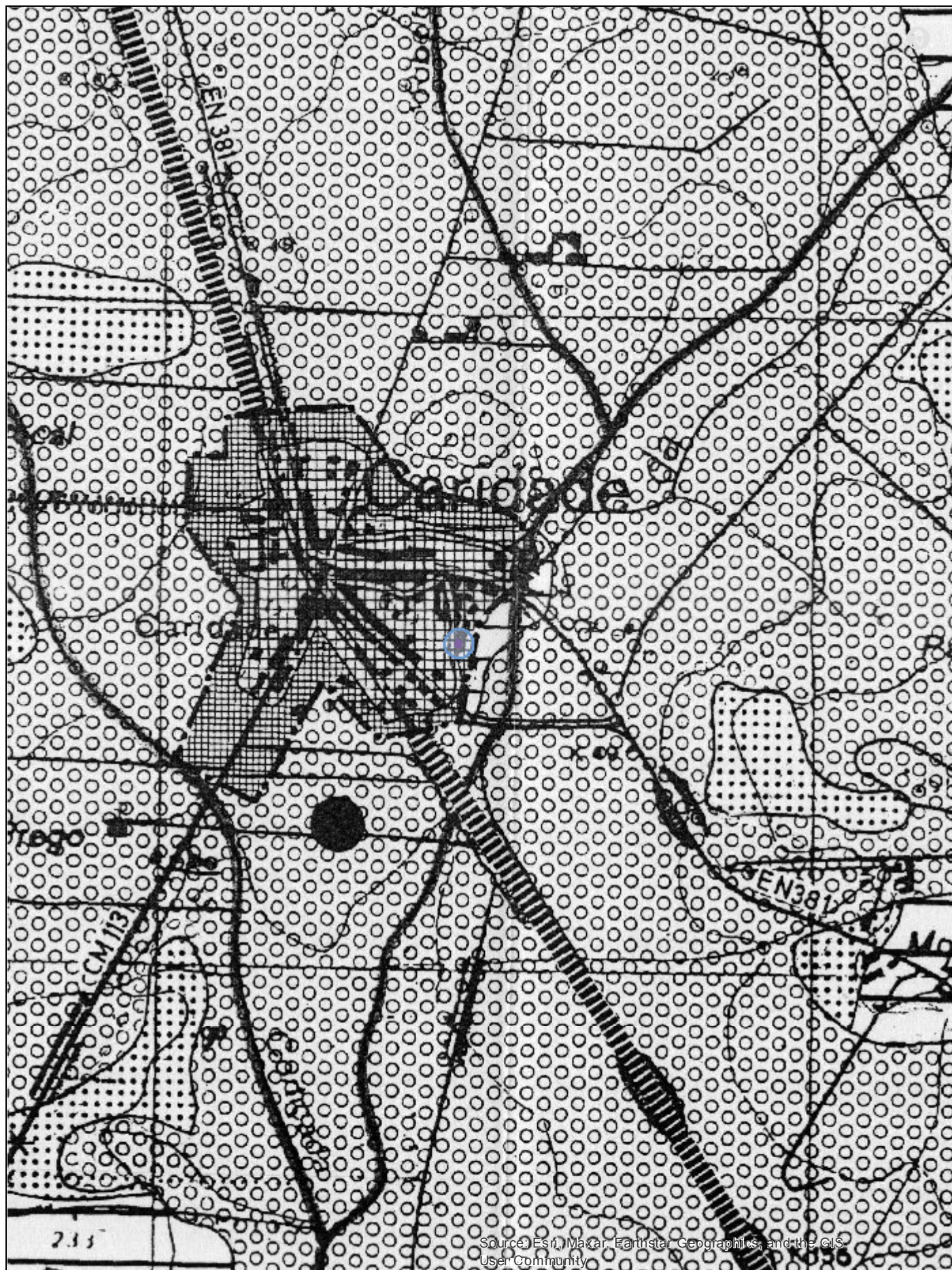
Travessa do Lagar, n.º 15, em Caridade

Coordenadas: 38°26'46.2"N 7°33'49.4"W

Está conforme, Fatura/Recibo n.º _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____

o _____ Registo N.º E/ _____ /2024

ESCALA 1:2.000



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato da Planta do Perímetro Urbano

Travessa do Lagar, n.º 15, em Caridade

Coordenadas: 38°26'46.2"N 7°33'49.4"W

Está conforme, Fatura/Recibo n.º _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____

o _____ Registo N.º E/ _____ /2024

ESCALA 1:10.000

ANEXO IV – Plantas de localização do lote de terreno sito à Rua do Forno, n.ºs 13 e 15, São Marcos do
Campo



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

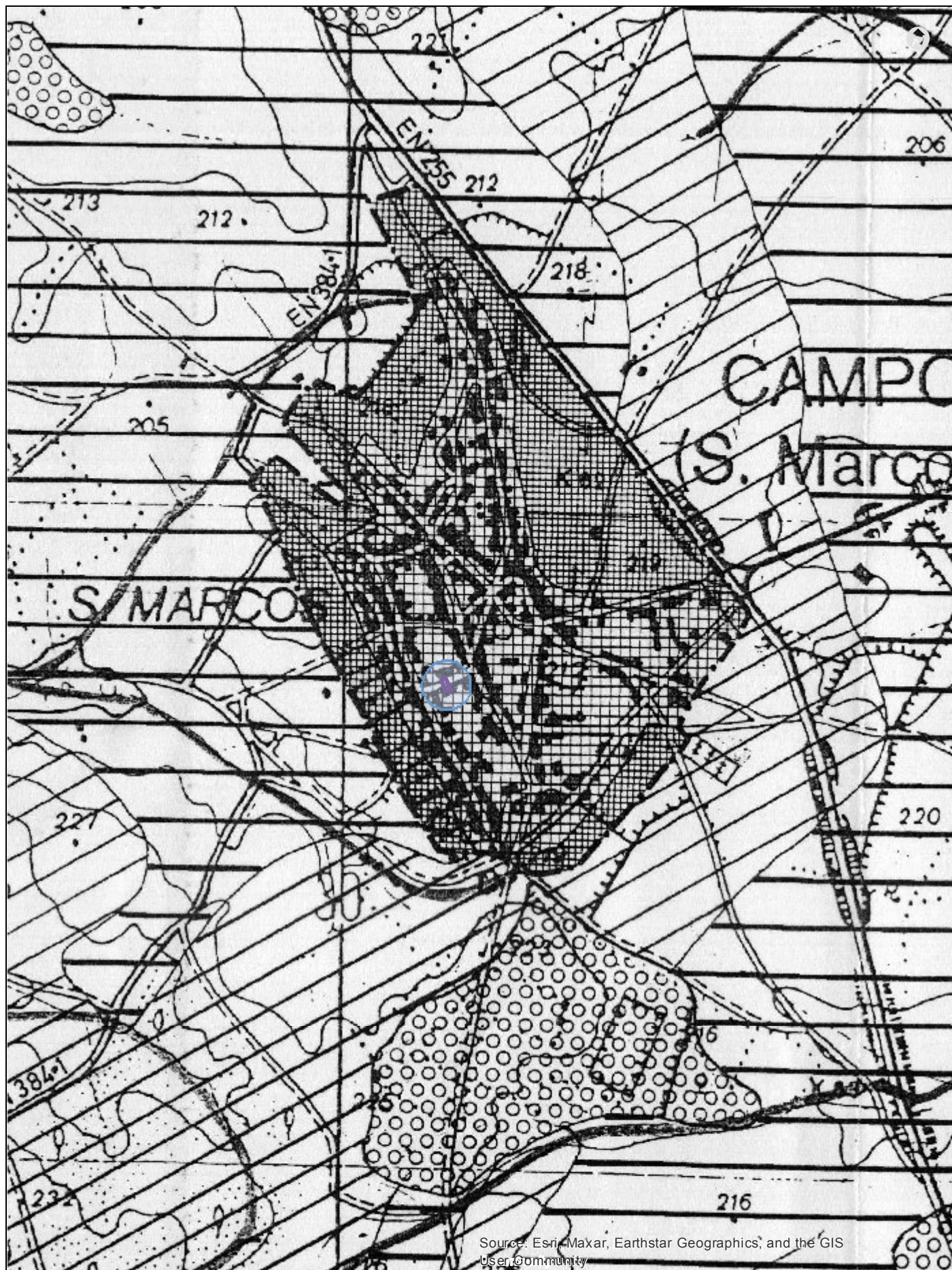
Extrato do Ortofotomapa

Rua do Forno n.º 13 e 15, em São Marcos do Campo

Coordenadas: 38°20'22.2"N 7°30'43.7"W
Está conforme, Fatura/Recibo n.º _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____

o _____ Registo N.º E/ _____ /2024

ESCALA 1:2.000



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community



Plano Diretor Municipal
Reguengos de Monsaraz

Extrato da Planta do Perímetro Urbano

Rua do Forno n.º 13 e 15, em São Marcos do Campo

Coordenadas: 38°20'22.2"N 7°30'43.7"W

Está conforme, Fatura/Recibo n.º _____
Em _____ de _____ Em ____/____/____

o _____ Registo N.º E/ _____ /2024

ESCALA 1:10 000

ANEXO V – Avaliação do lote de terreno sito à Tapada do Carapetal, n.º 67, em Reguengos de Monsaraz

Avaliação de Prédio Rustico Tapada do Carrapetal, Lote 67



1. Introdução.

Refere-se a presente nota à identificação de valor de mercado indicativo de prédio rústico sito na Tapada do Carrapetal Lote 67 em Reguengos de Monsaraz.

2. Caracterização do edifício.

Trata-se de um lote de terreno localizado em loteamento na periferia de Reguengos de Monsaraz.

O lote apresenta uma área de 133m².

3. Pressupostos da avaliação.

O valor proposto reflete a procura do mercado imobiliário, no concelho, por imóveis de semelhante área e localização.

Com base nestes pressupostos estima-se um valor por m² de entre os 110€/m² e os 135€/m²

4. Análise de mercado.

Pelo histórico de ofertas das imobiliárias do concelho verificamos que lotes de igual área se encontram anunciados 18.00,00€.

5. Conclusão.

Face ao exposto anteriormente e tendo em conta a localização do prédio, áreas e atual situação do mercado imobiliário, recomenda-se a um valor base de **15.000,00€**.

À consideração superior,

Dário Velho

DV

ANEXO VI – Avaliação do lote de terreno sito à Tapada do Carapetal, n.º 75, em Reguengos de Monsaraz

Avaliação de Prédio Rustico Tapada do Carrapetal, Lote 75



1. Introdução.

Refere-se a presente nota à identificação de valor de mercado indicativo de prédio rústico sito na Tapada do Carrapetal Lote 75 em Reguengos de Monsaraz.

2. Caracterização do edifício.

Trata-se de um lote de terreno localizado em loteamento na periferia de Reguengos de Monsaraz.

O lote apresenta uma área de 133m².

3. Pressupostos da avaliação.

O valor proposto reflete a procura do mercado imobiliário, no concelho, por imóveis de semelhante área e localização.

Com base nestes pressupostos estima-se um valor por m² de entre os 110€/m² e os 135€/m²

4. Análise de mercado.

Pelo histórico de ofertas das imobiliárias do concelho verificamos que lotes de igual área se encontram anunciados 18.00,00€.

5. Conclusão.

Face ao exposto anteriormente e tendo em conta a localização do prédio, áreas e atual situação do mercado imobiliário, recomenda-se a um valor base de **15.000,00€**.

À consideração superior,

Dário Velho

DV

ANEXO VII – Avaliação do prédio urbano sito à Travessa do Lagar, n.º 15, em Caridade

**Avaliação de Prédio Urbano sito Travessa do Lagar N.º 15 em
Caridade**



1. Introdução.

Refere-se a presente nota à identificação de valor de mercado indicativo de prédio urbano sito na Travessa do Lagar N.º 15 em Caridade.

2. Caracterização do edifício.

Edifício de habitação em lote com 55m² de área, apresenta área de implantação de 55m², inserido na periferia da aldeia de Caridade.

A construção existente, de carácter precário, possui uma estrutura em alvenaria de tijolo cerâmico, com cobertura em telha cerâmica sobre ripado. A construção carece de profunda intervenção para ser dotada de condições de habitabilidade.

3. Pressupostos da avaliação.

A identificação do valor de mercado proposto tem como base o valor de custos correntes e substituição e reposição, isto é, o custo uma construção em tudo igual ao original.

O valor proposto reflete ainda a procura do mercado imobiliário, no concelho, por edifícios de igual preço base.

Com base nestes pressupostos estima-se que o edifício após reconstruído ao seu estado original tenha um valor de mercado de cerca de **60.000,00€** sendo necessário um investimento de cerca de **46.000,00€**.

4. Análise de mercado.

Da análise ao mercado imobiliário, observa-se que a procura por imóveis com estas características e localização é praticamente inexistente.

Se realizarmos uma pesquisa pelas ofertas das imobiliárias do concelho observa-se apenas uma oferta no valor de 60.000€ mas que apresenta contudo maior área de prédio.

Pelo histórico de ofertas das imobiliárias do concelho verificamos que edifícios de características semelhantes foram transacionados por valor entre os 20.000,00€ e os 30.000,00€.

5. Conclusão.

Face ao exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, estado de conservação e atual situação do mercado imobiliário, recomenda-se a um valor base de **13.500,00€**.

À consideração superior,

Dário Velho

DV

ANEXO VIII – Avaliação do lote de terreno sito à Rua do Forno, n.ºs 13 e 15, em São Marcos do Campo

**Avaliação de Prédio Urbano sito na Rua do Forno N.º 13 e 15
em S. Marcos do Campo**



1. Introdução.

Refere-se a presente nota à identificação de valor de mercado indicativo de prédio urbano sito na Rua do Forno N.º 13 e 15 em S. Marcos do Campo.

2. Caracterização do edifício.

Trata-se de um lote de terreno localizado no interior da aldeia de S. Marcos do Campo encaixado entre edifícios de piso térreo. O Lote apresentou em tempos 2 construções entretanto demolidas.

O lote apresenta uma área de 170m².

3. Pressupostos da avaliação.

O valor proposto reflete a procura do mercado imobiliário, no concelho, por imóveis de semelhante área e localização.

Com base nestes pressupostos estima-se um valor por m² de 59€/m².

4. Análise de mercado.

Pelo histórico de ofertas das imobiliárias do concelho verificamos que edifícios de características semelhantes foram transacionados por valor entre os 10.000,00€ e os 20.00,00€.

5. Conclusão.

Face ao exposto anteriormente e tendo em conta a localização do imóvel, suas características, áreas e atual situação do mercado imobiliário, recomenda-se a um valor base de **16.000,00€**.

À consideração superior,

Dário Velho

DV