



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

REGRAS DO PROCEDIMENTO DE NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA VENDA DOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 e 7 DA INFRAESTRUTURA INDUSTRIAL-EMPRESARIAL DA CAMINHEIRA/CABRIAL, FREGUESIA DE MESÃO FRIO (SANTO ANDRÉ), CONCELHO DE MESÃO FRIO.

1. OBJECTO:

A presente VENDA, mediante procedimento de negociação, com publicação prévia de anúncio, tem por objeto a alienação dos seguintes lotes, propriedade do Município de Mesão Frio:

Lote 1

- Área total do lote = 1 616 m²
- Área máxima de implantação = 400 m²
- Área de logradouro = 1 216 m²
- Área máxima de construção = 800 m²
- Número máximo de pisos = 2
- Altura máxima = 7 m
- Aparcamento = 8+1 lugares no logradouro e 3 no interior do edifício
- Utilização para indústria, armazenagem, atividades terciárias e empresariais

Lote 2

- Área total do lote = 2 551 m²
- Área máxima de implantação = 450 m²
- Área de logradouro = 2 101 m²
- Área máxima de construção = 900 m²
- Número máximo de pisos = 2
- Altura máxima = 7 m
- Aparcamento = 12+1 lugares no logradouro
- Utilização para indústria, armazenagem, atividades terciárias e empresariais

Lote 3

- Área total do lote = 1 414 m²
- Área máxima de implantação = 437,5 m²
- Área de logradouro = 976,5 m²
- Área máxima de construção = 875 m²
- Número máximo de pisos = 2
- Altura máxima = 7 m
- Aparcamento = 10+1 lugares no logradouro e 2 no interior do edifício
- Utilização para indústria, armazenagem, atividades terciárias e empresariais



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

Lote 4

- Área total do lote = 2 030 m²
- Área máxima de implantação = 550 m²
- Área de logradouro = 1 480 m²
- Área máxima de construção = 1 100 m²
- Número máximo de pisos = 2
- Altura máxima = 7 m
- Estacionamento = 7+1 lugares no logradouro e 8 no interior do edifício
- Utilização para indústria, armazenagem, atividades terciárias e empresariais

Lote 5

- Área total do lote = 2 757 m²
- Área máxima de implantação = 650 m²
- Área de logradouro = 2 107 m²
- Área máxima de construção = 1 300 m²
- Número máximo de pisos = 2
- Altura máxima = 7 m
- Estacionamento = 9+1 lugares no logradouro e 8 no interior do edifício
- Utilização para indústria, armazenagem, atividades terciárias e empresariais

Lote 7

- Área total do lote = 1 510 m²
- Área máxima de implantação = 300 m²
- Área de logradouro = 1 210 m²
- Área máxima de construção = 600 m²
- Número máximo de pisos = 2
- Altura máxima = 7 m
- Estacionamento = 8+1 lugares no logradouro
- Utilização para indústria, armazenagem, atividades terciárias e empresariais

2. DIREÇÃO:

2.1.1 O procedimento de venda por negociação é dirigido por uma Comissão, composta por três membros efetivos e dois suplentes:

Presidente:

- Paulo Jorge Peres Teixeira da Silva – Presidente da Câmara Municipal;

Vogais efetivos:



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

- Dalila Maria de Sousa Ferreira – Chefe da DAF, que substituirá o Presidente, em caso de falta ou impedimento
- Luís Alberto Azevedo – Técnico Superior (engenharia civil)

Vogais Suplentes:

- Cassiano de Azeredo Pereira Monteiro – Técnico Superior (jurista)
- Irene Pinto - Assistente técnica do Setor de Património

2.1.2 Nas faltas ou impedimentos de algum dos membros da Comissão, este será substituído pelo vogal suplente.

3. NOTIFICAÇÕES:

Todas as notificações a ocorrer no procedimento são efetuadas por via eletrónica, devendo os interessados indicar na apresentação das suas propostas um endereço eletrónico para esse efeito.

4. PROPOSTAS:

4.1 Forma e conteúdo

4.1.1 A proposta, elaborada em conformidade com o modelo em anexo (Anexo I), deve ser redigida em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre com o mesmo tipo de letra, e apresentada uma por cada lote em que tenha interesse.

4.1.2 A proposta deve, obrigatoriamente, ser acompanhada de um cheque visado de montante correspondente a 10% do valor do preço da compra e venda do lote em causa e objeto da proposta apresentada, emitido à ordem do Município de Mesão Frio, o qual será depositado, mas devolvido aos concorrentes preteridos, mantendo-se para o concorrente ordenado e classificado em primeiro lugar (e selecionado a final), tendo, para todos os efeitos legais, o valor de sinal.

4.1.3 Em caso de desistência, o interessado perde o valor entregue com a proposta.

4.1.4 O preço da compra e venda, proposto pelo interessado na proposta, deve ser sempre expresso em euros.

4.1.5 A proposta deve ser assinada pelo interessado ou seu legal representante, neste caso, com poderes devidamente comprovados na proposta. Sempre que assinada por procurador, deve ser anexada à proposta procuração que confira àquele poderes especiais para o efeito ou pública-forma da mesma, devidamente legalizada.

4.2 Prazo

4.2.1 A apresentação de propostas deve ser efetuada no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da última das publicações seguintes:

- a) em sítio da Internet de acesso público do Município (site oficial da Câmara Municipal de Mesão Frio);
- b) em jornal de circulação local/regional que divulgue o procedimento de venda em causa;

4.2.2 As datas das publicações referidas estarão identificadas no sítio da Internet de acesso público do Município.



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO

CÂMARA MUNICIPAL

4.3 Entrega das propostas

4.3.1 As propostas devem

- Ser entregues pelos interessados ou seus representantes, até às 17h00 do último dia do prazo acima referido, no Gabinete de Apoio ao Presidente da Câmara Municipal de Mesão Frio, localizado no Edifício da Câmara Municipal de Mesão Frio, Avenida Conselheiro José Maria Alpoim, n.º 432, 5040-310 Mesão Frio;
- Ser remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, para a morada acima indicada, devendo, porém, dar conhecimento do facto ao Município para o endereço eletrónico geral@cm-mesaofrio.pt.

4.4 Modo de Apresentação

As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Mesão Frio, devidamente identificado com a menção - PROCEDIMENTO DE NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA VENDA DOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 e 7 DA INFRAESTRUTURA INDUSTRIAL-EMPRESARIAL DA CAMINHEIRA/CABRIAL, – devendo constar, igual e explicitamente, a identificação do candidato/proponente.

4.5 Admissão

4.5.1 A abertura das propostas é efetuada pela Comissão, no primeiro dia útil imediato ao da data-limite prevista no anúncio para a sua apresentação.

4.5.2 Na apreciação e seleção das propostas, a Comissão exclui os interessados que não preenchem os requisitos previstos no anúncio e admite os restantes.

4.6 Validade

Os concorrentes ficam vinculados a manter as suas propostas por 30 dias contados da data do termo do prazo fixado para apresentação das mesmas.

5. ESCLARECIMENTOS A PRESTAR PELOS INTERESSADOS:

Os interessados obrigam-se a prestar, relativamente à documentação referida no ponto 4.1 e a tudo quanto indicado por aqueles na proposta, os esclarecimentos que a Comissão e a Câmara Municipal de Mesão Frio considerem necessários.

6. VISITA AO(S) LOTE(S):

Os interessados em apresentar propostas de compra do lote, ou lotes, objeto do presente procedimento de negociação podem visitar o(s) prédio(s) em causa, durante o prazo de apresentação das propostas, podendo contactar a Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Mesão Frio, através do telefone n.º. 254 890 100, por forma a, querendo, ser acompanhado por funcionário da Autarquia ou membro da Comissão naquela visita.

7. NEGOCIAÇÃO:

7.1 Notificação da Sessão de Negociação



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas serão notificados, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias, da data, da hora e do local da sessão de negociação.

7.2 Objeto de negociação

Serão objeto de negociação, o **preço** da venda da parcela de terreno, o **prazo** de pagamento, **benfeitorias** a realizar, a **prestação de garantias** relativamente ao montante em dívida (se aplicável, caso seja adjudicado o pagamento do preço em prestações) e **afetação** a dar, pelo comprador, ao lote a alienar pelo Município de Mesão Frio (por forma a que o Município possa adjudicar a venda ao concorrente cuja proposta melhor sirva os imperativos da prossecução do interesse público).

7.3 Condições

As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.

8. ADJUDICAÇÃO:

8.1 Critérios de Adjudicação

A adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os fatores e ponderação seguintes:

* Preço da compra – prioridade na adjudicação ao concorrente que proponha o valor de compra mais elevado, com a atribuição de 100 pontos; sendo que os demais serão hierarquizados em escala decrescente com 90, 80, 70, 60, 50, 40, 30, 20, 10, 0 pontos;

* Modalidade de Pagamento – atribuição de 100 pontos ao concorrente que proponha o pagamento da totalidade do preço na data da outorga da escritura pública, por oposição ao pagamento em prestações, ao qual caberá a atribuição de 20 pontos;

* Benfeitorias a realizar - o valor de benfeitoria mais elevado, com a atribuição de 100 pontos; sendo que os demais serão hierarquizados em escala decrescente com 90, 80, 70, 60, 50, 40, 30, 20, 10, 0 pontos;

* Ponderação e valoração sobre a afetação que o proponente e concorrente pretende conferir ao lote a adquirir e da localização da respetiva sede social – numa escala de zero a 100 pontos, numa lógica de preponderância da proposta que, fundadamente, se entenda que melhor serve os imperativos da prossecução do interesse público municipal.

*Ponderação e valoração do número de postos de trabalho a criar no prazo de 5 anos, com a atribuição de 100 pontos: > 7 postos de trabalho, 80 pontos: 6 a 7 postos de trabalho, 60 pontos: 4 a 5 postos de trabalho, 50 pontos: 2 a 3 postos de trabalho, e 30 pontos: < 2 postos de trabalho.

8.2 Decisão de Adjudicação

8.2.1 A decisão de adjudicação é notificada ao interessado que ficou classificado em 1.º lugar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da deliberação da Câmara Municipal de Mesão Frio que aprove o Relatório Final, elaborado pela Comissão.



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

8.2.2 O montante de 10% entregue com a proposta vale como sinal.

8.2.3 Em caso de não haver lugar a adjudicação, a venda pode ser adjudicada ao interessado classificado imediatamente a seguir, exceto em caso de conluio.

8.2.4 O incumprimento pelo adjudicatário das suas obrigações implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o compra do lote em causa, bem como das importâncias já entregues.

8.3 Recurso ao Procedimento de Hasta Pública

8.3.1 Caso se verifique o empate nas propostas apresentadas, será enxertado no presente procedimento a Hasta Pública.

8.3.2 Os proponentes serão notificados para apresentação de propostas e da data/hora da sessão de licitação correspondente.

8.3.3 O valor dos lanços mínimos será fixado pela Comissão.

8.4 Decisão de Não Adjudicação

8.4.1 O Município reserva-se o direito de não adjudicar a venda do lote em causa, designadamente, quando se verifique erro sobre a identificação do imóvel, caso se verifiquem indícios sérios de que as propostas apresentadas resultam de práticas restritivas da concorrência, se nenhuma das propostas apresentadas se revelar adequada ao prosseguimento do interesse público, quando se verifique fundado indício de conluio entre os proponentes, sem que daí decorra qualquer obrigação de indemnização, seja a que título for, para com os interessados.

8.4.2 De igual modo, não há lugar a adjudicação definitiva, designadamente, quando se verifique a prestação de falsas declarações, falsificação de documentos ou não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada. Neste caso, há lugar a anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

9. CONDIÇÕES DE VENDA DO(S) LOTE(S)

A venda em causa tem carácter oneroso e vincula o comprador à observância da afetação do(s) lote(s) adquirido(s) ao fim proposto no presente procedimento de negociação, bem como ao cumprimento do Regulamento Interno da Infraestrutura Industrial-Empresarial da Caminheira/Cabrial, publicado no DR n. 31/2025, 2.ª série, de 13.02, e respetivo anexo, e às condições definidas nas peças escritas e desenhadas no loteamento, que poderão ser consultadas na Divisão de Conservação, Ordenamento do Território e Gestão Urbanística, da Câmara Municipal de Mesão Frio, sob pena de anulação da venda.

10. ENCARGOS

São encargos do adquirente o pagamento de impostos e outros encargos e despesas devidos, nos termos da Lei, inerentes à compra e venda em causa.

11. TRIBUNAL ARBITRAL



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO CÂMARA MUNICIPAL

A resolução de eventuais litígios emergentes do presente procedimento compete a um Tribunal Arbitral constituído por 3 (três) árbitros: um escolhido pela Câmara Municipal de Mesão Frio, outro pelo adjudicatário e um terceiro de comum acordo.

CÂMARA MUNICIPAL DE MESÃO FRIO	
Deliberações	Expediente
Data <u>02 / 07 / 2025</u>	Of. ____ / ____ P.º ____
L.º <u>62</u> Fl.º <u>18V</u> It. <u>69</u>	Of. ____ / ____ P.º ____
Data ____ / ____ / ____	Of. ____ / ____ P.º ____
L.º ____ Fl. ____ It. ____	Of. ____ / ____ P.º ____

3



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

(Minuta da Proposta)

PROCEDIMENTO DE NEGOCIAÇÃO, COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA VENDA DOS LOTES 1, 2, 3, 4, 5 e 7 DA INFRAESTRUTURA INDUSTRIAL-EMPRESARIAL DA CAMINHEIRA/CABRIAL, FREGUESIA DE MESÃO FRIO (SANTO ANDRÉ), CONCELHO DE MESÃO FRIO.

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal
de Mesão Frio

PROPONENTE (indicar nome, estado civil, número de contribuinte, número do documento de identificação, morada, profissão e/ou, se for o caso, designação da sociedade/firma, sede, número de pessoa coletiva, objeto social, filiais que interessem à execução do contrato, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, Conservatória do Registo Comercial onde se encontra matriculada e o seu n.º de matrícula), endereço eletrónico, telefones de contacto(entre outros elementos que o candidato entenda pertinente)¹.

Vem apresentar a sua **candidatura ao procedimento de negociação**, com publicação prévia de anúncio, para **aquisição do Lote x** da Infraestrutura Industrial-Empresarial da Caminheira/Cabrial, freguesia de Mesão Frio (Santo André), concelho de Mesão Frio, termos em que se compromete a cumprir integralmente aquele procedimento.

Nestes termos, declara, para todos os legais efeitos, sob compromisso de honra que:

1. Propõe, a título de preço, para aquisição do Lote o valor seguinte:
Euros _____ (algarismos e por extenso);

2. Propõe-se, igualmente, pagar aquele preço no modo seguinte:

..... (indicar o modo de pagamento:
totalidade no ato da escritura, pagamento fracionado, garantias relativamente ao montante em dívida, no caso de propor pagamento fracionado, etc.);

¹A assinatura por procurador do interessado obriga a junção de procuração que confira poderes para o efeito ou pública forma da mesma devidamente legalizada.



MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO
CÂMARA MUNICIPAL

3. Pretende realizar as seguintes obras de benfeitoria _____ no valor estimado de _____ (algarismos e por extenso);

3. Pretende afetar o lote em causa à utilização que discrimina, a saber:

.....
.....(descrição tão detalhada e pormenorizada quanto possível, do uso a que pretende afetar ao lote, podendo anexar peças desenhadas e elementos fotográficos).

(se aplicável) Mais declara o proponente, as seguintes informações a respeito da proposta apresentada.....

.....

Data _____

Assinatura _____

JUNTA: Cheque visado, à ordem do Município de Mesão Frio, de valor correspondente a 10 % do valor do preço proposto para a aquisição do lote ..., objeto da proposta apresentada.