

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

Hasta Pública para a Venda de Prédio Rústico sito em Bostelim

Artigo 1.º

Objeto e entidade adjudicante

1. O procedimento tem por objeto a alienação do prédio rústico sito em Bostelim, freguesia de Fundada, concelho de Vila de Rei, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila de Rei sob o n.º 1893 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 303, com a área de 11 461,32 m².
2. A entidade adjudicante é o Município de Vila de Rei.

Artigo 2.º

Consulta das peças e esclarecimentos

1. O Programa do Procedimento, o Caderno de Encargos e os respetivos anexos encontram-se disponíveis nos serviços municipais e no sítio institucional do Município de Vila de Rei.
2. Os pedidos de esclarecimento devem ser apresentados por escrito até ao quinto dia útil anterior ao termo do prazo para apresentação das propostas.
3. Os esclarecimentos e retificações são disponibilizados pelos mesmos meios utilizados para divulgação das peças e passam a integrar o procedimento.

Artigo 3.º

Visita ao prédio

1. Os interessados podem visitar o prédio, mediante marcação prévia junto dos serviços municipais, através do telefone 274 890 010.
2. O pedido de visita deve ser efetuado com uma antecedência mínima de 48 horas.
3. A falta de visita não pode ser invocada para justificar desconhecimento do estado ou das características do prédio.

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273

Artigo 4.º

Concorrentes

Podem apresentar proposta pessoas singulares, pessoas coletivas ou agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas com capacidade jurídica para adquirir o prédio e assumir as obrigações inerentes ao projeto turístico.

Artigo 5.º

Prazo e local de entrega das propostas

1. As propostas devem dar entrada no Município de Vila de Rei, Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei, até às 16h00 do dia 28 de agosto de 2026.
2. As propostas podem ser entregues presencialmente, contra recibo, ou remetidas por correio registado com aviso de receção.
3. O concorrente é exclusivamente responsável pela entrega tempestiva da proposta, considerando-se fora de prazo qualquer proposta recebida após a hora e data indicadas, ainda que tenha sido expedida anteriormente.

Artigo 6.º

Modo de apresentação

1. A proposta e os documentos que a acompanham são apresentados em invólucro opaco, fechado e lacrado.
2. No exterior deve constar a menção «Hasta Pública – Venda de Prédio Rústico sito em Bostelim – PROPOSTA», bem como o nome ou denominação do concorrente.
3. Os documentos devem ser redigidos em língua portuguesa ou, quando emitidos em língua estrangeira, acompanhados de tradução devidamente certificada.

Artigo 7.º

Documentos da proposta

1. A proposta deve integrar:
 - a) minuta de proposta, devidamente preenchida e assinada;
 - b) declaração de aceitação integral das peças do procedimento (Anexo I);
 - c) síntese do projeto turístico, com memória descritiva;
 - d) plano de investimento, com discriminação das principais rubricas e calendário de execução;

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273

e) documento comprovativo dos poderes de representação, quando aplicável;
f) cópia do documento de identificação e do NIF, tratando-se de pessoa singular, ou certidão permanente e identificação do representante, tratando-se de pessoa coletiva.

2. A falta da proposta de preço, da declaração de aceitação ou do projeto de investimento determina a exclusão.

3. O júri pode solicitar esclarecimentos sobre os documentos apresentados, desde que não sejam alterados elementos essenciais da proposta nem supridas omissões que determinariam a sua exclusão.

Artigo 8.º

Propostas condicionadas e variantes

Não são admitidas propostas condicionadas, alternativas ou variantes, nem propostas que contenham reservas ou alterações às cláusulas do Caderno de Encargos.

Artigo 9.º

Preço base e lanços

1. O preço base é de 13.250,00 € (treze mil duzentos e cinquenta euros).
2. Não são admitidas propostas de valor inferior ao preço base.
3. Na fase de licitação oral, os lanços incidem apenas sobre o valor de aquisição do prédio e não podem ser inferiores a 100,00 € (cem euros).

Artigo 10.º

Ato público

1. O ato público realiza-se às 10h00 do dia 31 de agosto de 2026, na Sala das Sessões do Edifício dos Paços do Concelho, Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei.
2. Podem assistir ao ato público quaisquer interessados, mas apenas podem intervir e licitar os concorrentes admitidos ou os seus representantes devidamente credenciados.
3. O ato público é dirigido por um júri designado pelo órgão competente.

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273

Artigo 11.º

Tramitação do ato público

1. O júri procede à identificação dos concorrentes, à abertura dos invólucros e à verificação formal dos documentos.
2. O júri delibera sobre a admissão ou exclusão das propostas, assegurando aos concorrentes o direito de se pronunciarem sobre as decisões tomadas no ato, sem prejuízo de posterior audiência quando legalmente exigível.
3. Após a admissão das propostas, o júri anuncia os valores propostos, o investimento declarado e a respetiva Valor Global da Proposta.
4. Segue-se a licitação oral entre os concorrentes admitidos.
5. A licitação termina quando o presidente do júri anunciar três vezes o lanço mais elevado sem que este seja coberto.

Artigo 12.º

CrITÉrio de adjudicação

1. A adjudicação é efetuada à proposta que obtenha o Valor Global Proposto (VGP) mais elevado, calculada de acordo com a fórmula

$$VGP = (0,20 \times VT) + (0,80 \times VI),$$

em que VT corresponde ao valor proposto para aquisição do terreno, atualizado pelos lanços efetuados no ato público, e VI corresponde ao valor global do investimento constante da proposta escrita.

2. A classificação do projeto terá a seguinte valoração:
 - a) Montante do investimento (ponderação de 50 %) - Pontuação:
 - (i) Superior ou igual a € 700.000,00 - 5 pontos
 - (ii) Superior ou igual a € 100.000,00 e inferior a € 700.000,00 - 3 pontos
 - (iii) Inferior a € 100.000,00 - 1 pontos
 - b) Postos de trabalho líquidos a criar (ponderação de 30 %) - Pontuação:
 - (i) Superior ou igual a 5 - 5 pontos
 - (ii) Superior ou igual a 3 e inferior a 5 postos de trabalho - 3 pontos
 - (iii) Superior ou igual a 1 e inferior a 3 postos de trabalho - 1 ponto
 - c) Sede fiscal da empresa (ponderação de 20 %) - Pontuação:
 - (i) No concelho - 5 pontos
 - (ii) Fora do concelho - 1 ponto

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273

3. Sobre o valor do terreno, é atribuída a pontuação de 5 à proposta de preço mais alto e 1 à de preço mais baixo; a pontuação das restantes propostas será obtida por interpolação entre os seus valores extremos (mais alto e mais baixo), segundo a seguinte fórmula: $V = 5 - [4 (a-b) / (c-b)]$, em que a=valor da proposta, b=valor da proposta mais alta e c= valor da proposta mais baixa; em caso de empate atribui-se o valor de 3 a cada um dos concorrentes.
4. Em caso de empate final, realiza-se licitação entre os concorrentes empatados, com lanços mínimos de 500,00 €.
5. Se nenhum dos concorrentes empatados estiver presente ou representado, prefere a proposta que tenha dado entrada em primeiro lugar.

Artigo 13.º

Exclusão das propostas

São excluídas, designadamente, as propostas que:

- a) sejam recebidas fora do prazo;
- b) apresentem preço inferior ao preço base;
- c) não contenham os documentos essenciais previstos no artigo 7.º;
- d) sejam condicionadas ou contenham variantes;
- e) apresentem documentos falsos ou declarações inexatas suscetíveis de influenciar a decisão;
- f) violem disposições legais ou cláusulas essenciais das peças do procedimento.

Artigo 14.º

Não adjudicação

O Município pode não adjudicar quando:

- a) não seja apresentada qualquer proposta;
- b) todas as propostas sejam excluídas;
- c) nenhuma licitação atinja o preço base;
- d) circunstâncias supervenientes de interesse público, devidamente fundamentadas, imponham a não adjudicação;
- e) se revele necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento.

Artigo 15.º

Adjudicação provisória e pagamento inicial

1. Encerrada a licitação, o júri anuncia o concorrente com a VGP mais elevada e procede à adjudicação provisória.
2. O adjudicatário provisório paga imediatamente 30 % do valor de adjudicação, nos termos indicados pelos serviços municipais.
3. A falta de pagamento determina a caducidade da adjudicação provisória e a aplicação do regime previsto no Caderno de Encargos.

Artigo 16.º

Documentos de habilitação

1. O adjudicatário provisório apresenta, no prazo de 10 dias úteis após notificação:
 - a) comprovativo de situação tributária regularizada;
 - b) comprovativo de situação contributiva da Segurança Social regularizada;
 - c) declaração ou comprovativo de inexistência de dívidas ao Município;
 - d) registo criminal (do adjudicatário / da empresa adjudicatária e sócios).
2. A falta de apresentação por motivo imputável ao adjudicatário determina a caducidade da adjudicação e a perda das quantias entregues.

Artigo 17.º

Adjudicação definitiva e contrato

1. A adjudicação definitiva compete ao órgão municipal legalmente competente.
2. O contrato de compra e venda é celebrado por escritura pública.
3. Os restantes 70 % do preço são pagos no ato de celebração da escritura pública.
4. As obrigações relativas ao projeto turístico e a condição resolutive de reversão constam do título e do registo predial.

Artigo 18.º

Encargos e impostos

Correm por conta do adjudicatário o IMT, o Imposto do Selo, os emolumentos notariais e registrais e todas as demais despesas inerentes à transmissão.

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273



VILA DE REI
SENTIR COM A ALMA

Artigo 19.º

Legislação aplicável

Ao procedimento são aplicáveis a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na medida aplicável, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Civil e a demais legislação aplicável, observando-se os princípios da legalidade, igualdade, imparcialidade, concorrência, transparência, proporcionalidade, boa-fé e prossecução do interesse público.

Vila de Rei, 30/07/2026

O Presidente da Câmara

(Paulo César Laranjeira Luís)

Município de Vila de Rei

Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273

Página 7 de 7

