

REGULAMENTO PARA A VENDA DE IMÓVEL POR CARTA FECHADA

Artigo 1.º

Âmbito

1 - O presente regulamento, emitido pela Direção da Comissão de Melhoramentos Malhadas da Serra (CMMS), visa dar execução à deliberação Assembleia-Geral da CMMS de 11 de julho de 2015, que autorizou a venda do seguinte imóvel:

Prédio urbano, sito na Rua Firmino Gonçalves Almeida, em Malhadas da Serra, composto de edifício de um piso, destinado a arrecadações e arrumos, com superfície coberta de 25,27 m² e a superfície 15,14 m², a confrontar do norte e do poente com José Alves Mariano Ramos, do sul com Júlio Gonçalves de Almeida e Levada e do nascente com Via Pública, inscrito na respectiva matriz sob o artigo 963, proveniente do artigo urbano 604 da freguesia de Pessegueiro.

2 - A venda do imóvel, e para os efeitos referidos no número anterior, será precedida de apresentação de proposta por carta fechada, nos termos e procedimento a observar pelo disposto nos artigos seguintes.

Artigo 2.º

Proponentes admitidos

Podem apresentar propostas de aquisição nos termos do artigo anterior, quer o universo dos associados da CMMS, quer o público em geral.

Artigo 3.º

Publicitação

1 - A Direção da CMMS publicitará a venda por propostas em carta fechada, através dos respetivos canais de comunicação da CMMS, no qual será identificado o imóvel a vender, o valor base de venda, o prazo limite para aceitação das propostas e o local, data e hora para a sua abertura.

2 - O anúncio será publicitado com a antecedência mínima de 30 dias do termo do prazo para apresentação das propostas.

Artigo 4.º

Apresentação das propostas

1 - As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado com identificação, no exterior, do nome do proponente e do imóvel a adquirir. Por sua vez, este sobrescrito é colocado dentro de um segundo sobrescrito dirigido ao Presidente da Direção da CMMS, com a menção “Proposta de aquisição de imóvel”, e endereçado para a seguinte morada: Largo José Maria Matias, 3320 – 309 Pessegueiro.

2 - As propostas devem ser enviadas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, e apenas serão consideradas desde que registadas até ao final do prazo fixado para a apresentação de propostas.

3 - O proponente só poderá desistir da proposta até ao dia que precede a data do ato público de abertura de propostas.

Artigo 5.º

Requisitos para a apresentação de Propostas

As propostas devem ser obrigatoriamente instruídas com os seguintes elementos:

- a) Identificação do proponente (nome, NIF, número completo do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão do concorrente, morada completa e contactos);
- b) Montante da proposta;
- c) Cheque visado a favor da CMMS, no montante correspondente a 10% do valor da proposta apresentada.

Artigo 6.º

Critério de adjudicação

A adjudicação será efetuada à proposta de maior valor.

Artigo 7.º

Ato público de abertura das propostas e adjudicação

1 - A abertura das propostas terá lugar no local, data e hora indicados no anúncio.

2 - O ato referido no número anterior terá lugar perante uma comissão composta por três membros, um presidente, um vogal e um secretário, designados de entre os membros da Direção da CMMS, a quem competirá assegurar a tramitação do ato.

3 - Analisadas as propostas, o imóvel será adjudicado ao proponente que apresente a proposta de valor mais elevado.

4 - Se o preço mais elevado for oferecido por mais de um proponente, abrir-se-á licitação entre eles, adjudicando-se o imóvel ao que oferecer o valor mais elevado.

5 - Estando presente só um dos proponentes do maior preço, pode esse cobrir a proposta dos outros.

6 - Se nenhum dos proponentes do maior preço estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, procede-se a sorteio para determinar a proposta que deve prevalecer.

7 - No final, elaborar-se-á a respetiva ata, que deve ser assinada pelos membros da comissão, proponentes, reclamantes e adjudicatário.

Artigo 8.º

Exclusão de propostas

São excluídas as propostas:

- a) Cujo valor oferecido seja inferior ao preço base de venda;
- b) Que não cumpram os requisitos previstos no artigo 4.º;
- c) A que falte algum dos elementos referidos no artigo 5.º

Artigo 9.º

Reclamações

1 - Os proponentes ou respetivos representantes, devidamente mandatados, podem pedir esclarecimentos e apresentar reclamações no ato público de abertura de propostas.

2 - As reclamações eventualmente apresentadas serão decididas no próprio ato, a não ser que a respetiva complexidade não o permita, caso em que serão apreciadas e decididas no prazo máximo de 10 dias seguidos, convertendo-se o adjudicatário do imóvel relacionado com a reclamação em adjudicatário provisório até à decisão definitiva do litígio.

3 - As reclamações apresentadas são registadas na respetiva ata de abertura de propostas, com a identificação completa do reclamante, o motivo da reclamação, decisão ou indicação do motivo do adiamento da decisão.

4 - As decisões das reclamações referidas na segunda parte do n.º 2 serão notificadas aos proponentes reclamantes e aos adjudicatários provisórios por carta registada com aviso de receção.

5 - Em conformidade com as decisões das reclamações converter-se-á a adjudicação provisória em definitiva, alterando-se ou não o adjudicatário, consoante o deferimento ou indeferimento das reclamações ponha em causa a proposta escolhida no ato público de abertura das propostas.

Artigo 10.º

Condições de pagamento

1 - O pagamento do preço será efetuado da seguinte forma:

- a) 20% do valor no prazo de 10 dias da data da adjudicação (provisória ou definitiva) resultante do ato de abertura de propostas e a título de sinal;
- b) O valor restante no ato da escritura de compra e venda.

2 - O incumprimento, pelo adjudicatário, das obrigações previstas no número anterior implica a perda de quaisquer direitos, eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já entregues, incluindo o valor previsto na alínea c) do artigo 5.º do presente Regulamento, podendo o imóvel ser adjudicado à proposta de menor preço subsequente admitida no ato público de abertura de propostas.

Artigo 11.º

Devolução

O valor a que alude a alínea c) do artigo 5.º será devolvido sempre que:

- a) O proponente desista da sua proposta até à abertura das propostas;
- b) O proponente não venha a adquirir o imóvel por preterição da sua proposta.

Artigo 12.º

Escritura de compra e venda

1 - A escritura de compra e venda deve ter lugar no prazo máximo de dois meses, contados a partir da data do ato de abertura das propostas.

2 - A CMMS notificará o adjudicatário do dia, hora e local, para a outorga da escritura pública de compra e venda, por correio registado com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias.

3 - No caso de o adjudicatário não comparecer à escritura agendada constituir-se-á em incumprimento definitivo, fazendo a CMMS sua a quantia entregue a título de sinal.

4 - As despesas com a escritura de compra e venda e o registo da mesma, nomeadamente emolumentos notariais e registrais, impostos, serão da exclusiva responsabilidade do adjudicatário e serão por este integralmente pagas.

A Direção