

EDITAL Nº 1/2019

---- Sérgio Vicente Prata Oliveira, Presidente da Junta de Freguesia de Cortegaça, torna público: ---

---- Em cumprimento da deliberação proferida pela Assembleia de Freguesia, na sua reunião extraordinária de 11 de junho de 2019, que alterou e substituiu a deliberação proferida na Assembleia extraordinária de 26 de fevereiro de 2019, sob proposta da Junta de Freguesia, aprovada na sua reunião realizada no dia 4 de junho de 2019, nos termos e ao abrigo do artigo 9º, 1, e) da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, **que é aberto procedimento, com caráter concorrencial, para a alinação do prédio rústico inscrito na matriz predial da freguesia de Cortegaça sob o artigo 1930 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Ovar e aí inscrito definitivamente a seu favor sob o nº 2351**, de que a freguesia de Cortegaça é proprietária, livre de ónus e encargos, nas seguintes condições: -----

 . A venda é efetuada mediante a apresentação de proposta em carta fechada, por qualquer pessoa singular ou coletiva, a apresentar na sede da Junta de Freguesia, em mãos, até às 17 horas do 15º dia útil, a contar da data da última publicação do Edital que for efetuada no Jornal Praça Pública e no Jornal de Notícias, sendo também publicitado site da Junta da Freguesia e afixado nos locais de estilo da freguesia. -----

 . O prédio a alienar destina-se à construção de uma unidade hoteleira, no respeito pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente em matéria de instrumentos de gestão territorial e edificação e urbanização em vigor para o local; -----

 . O preço mínimo de venda do prédio é o correspondente ao valor da avaliação efetuada, no montante de € 162.256,00; -----

 . A adjudicação será efetuada de acordo com o critério da proposta mais vantajosa para a freguesia, tendo presente os seguintes fatores e ponderação: -----

Fator A - Preço

$$PFA = [PP / (1,6 \times PM)] \times 60$$

Em que,

PFA – Pontuação final do fator A

PP – Valor proposto para a aquisição

PM – Valor mínimo para a aquisição

Fator B - Qualidade do projeto

Este fator será avaliado de acordo com os seguintes subfatores:

Subfator B1 - Maturidade do projeto

Subfator B2 - Mais valias locais do projeto

Sendo,

$$PFB = PB1 + PB2$$

Em que,

PFB – Pontuação final do fator B

PB1 – Pontuação do subfator B1

PB2 – Pontuação do subfator B2

Subfator B1 - Maturidade do projeto

É avaliada em função do grau de maturidade apresentada, tendo presente o grau de concretização demonstrado, ao nível da conceção e desenvolvimento do projeto, sendo pontuada como fraca, média ou forte.

		Pontuação
Fraca	Grau de concretização demonstrado	1
Média	Grau de concretização demonstrado	15
Forte	Grau de concretização demonstrado	30

Subfator B2 - Mais valias locais do projeto

É avaliada em função das mais valias locais apresentadas, em termos turísticos, ambientais, culturais, sociais, desportivos, empregabilidade, sustentabilidade e para o desenvolvimento económico local, sendo pontuada como fraca, média ou forte.

	Pontuação
Fraca	1
Média	5
Forte	10

Pontuação Final

$$PF = PFA + PFB$$

O valor máximo para PF é de 100, isto é, sempre que da aplicação da fórmula de cálculo da pontuação final resultar valor superior a 100, o valor a considerar é 100.

No caso de empate, é considerada como melhor proposta a que apresentar o maior valor para o Fator A – Preço.

Nota 1: O presente critério de avaliação das propostas tem subjacente a ponderação do Fator A – Preço em 60% e do Fator B – Qualidade do projeto em 40%. Deste facto resulta a aplicação das ponderações “1,6” e “60” no cálculo da pontuação final do Fator A, bem como a pontuação máxima possível de obter no Fator B ser de 40.

Nota 2: Uma vez que o valor máximo da pontuação final é 100, resulta que pontuações do Fator A de valor superior a 60, poderá permitir ao concorrente a apresentação de proposta de qualidade inferior, obtendo a pontuação final máxima.

. O pagamento do preço será efetuado integralmente no ato de outorga do contrato de compra e venda; -----

. O contrato de compra e venda será celebrado no prazo máximo de 15 dias, a contar da data da adjudicação, salvo motivo devidamente justificado e aceite pela outra parte. Na falta de acordo, a parte não faltosa poderá interpelar a outra parte para o cumprimento, por carta registada com aviso receção, fixando-lhe prazo para o cumprimento, sob pena de desistência do negócio. -----

. O início da construção deverá efetivar-se no prazo máximo de 30 meses, a contar da data da outorga do contrato de compra e venda ou doze meses após a emissão da licença de construção, sob pena de reversão do terreno para a freguesia de Cortegaça, salvo casos devidamente justificados e aceites pela Assembleia de Freguesia, ficando,

ainda, o adquirente obrigado ao pagamento de uma indemnização que corresponda à diferença entre o valor da venda e o valor atualizado do terreno, à data da reversão. Neste caso, a avaliação será efetuada por três peritos, um indicado por cada uma das partes e o terceiro designado pelo tribunal; -----

. O prédio não poderá ser objeto de alienação a terceiros, no prazo de 60 meses, a contar do início, da data de emissão do Alvará de utilização, salvo autorização prévia da Assembleia de Freguesia, mediante pedido devidamente fundamentado e desde que seja respeitado o fim a que se destina, ficando o vendedor obrigado ao pagamento de uma indemnização à freguesia de Cortegaça de valor correspondente a metade da diferença entre o valor da aquisição e da nova venda, sem benfeitorias. O valor do terreno à data da nova venda, sem benfeitorias, é determinado por uma comissão composta por três peritos, sendo um indicado pela Junta de Freguesia, outro pelo vendedor e outro designado pelo Tribunal. -----

---- O envelope que contém a proposta deverá conter, no seu exterior, apenas a seguinte menção: *Procedimento para a alienação do prédio inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Cortegaça sob o artigo 1930* e no seu interior deverá conter a Proposta de compra do prédio, assinada e devidamente instruída com todos os elementos e documentos que permitam a sua avaliação, de acordo com o critério de adjudicação definido, assim como relativos à completa identificação da pessoa singular ou coletiva concorrente e o mais que for tido por conveniente. ----

---- O Júri é composto pelos seguintes membros, a quem compete a condução de todo o procedimento de alienação do prédio, o esclarecimento de dúvidas e a elaboração de relatório(s) destinado(s) à adjudicação, pela Junta de Freguesia: -----

Efetivos:-----

-
- . Sérgio Vicente Prata Oliveira, que preside,
 - . António Alves Sousa;
 - . Jorge Miguel De Oliveira Silva;
 - . Américo Manuel Da Silva Dias;
 - . Miguel Oliveira Coelho;

Suplentes: -----

. António Agostinho Gomes Oliveira;

. Sílvia Carla Ferreira Oliveira;

---- As dúvidas e esclarecimento sobre o procedimento deverão ser enviadas para o seguinte endereço de correio eletrónico geral@cortegaca.pt, até ao 5º dia anterior ao termo do prazo de apresentação das propostas. --

---- A abertura das propostas será efetuada em ato público, que decorrerá, na sede da Junta de Freguesia de Cortegaça, pelas 17 horas do 1º dia útil seguinte ao termo do prazo de apresentação das propostas. -----

---- O projeto de adjudicação é submetido a audiência prévia dos interessados, nos termos dos artigos 121º e 122º do Código do Procedimento Administrativo. -----

---- A Assembleia de Freguesia de Cortegaça tomará conhecimento do procedimento e da decisão final proferida pela Junta de Freguesia. -----

---- Concluído o procedimento, a Junta de Freguesia notifica a entidade adjudicatária da decisão final e para a apresentação dos documentos destinados à marcação da assinatura do contrato de compra e venda, que deverá revestir pública forma. -----

---- E para constar e devidos efeitos, publica-se o presente Edital que vai ser datado, assinado e autenticado com o selo branco em uso na Junta de Freguesia de Cortegaça, que será publicado, publicitado e afixado nos locais de estilo da freguesia. -----

Cortegaça, 4 de junho de 2019

O Presidente da Junta de Freguesia de Cortegaça

Sérgio Vicente Prata Oliveira