



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

Edital

(EDITAL Nº 4_2025)

Hasta Pública para Venda de Prédio Rústico sito na Martinela - Águas Belas (Ferreira do Zêzere)

José Pedro Pestana Joaquim, Presidente da Junta de Freguesia de Águas Belas, torna público que, por deliberação da 4ª. Assembleia Ordinária de Freguesia, realizada no dia 28 de dezembro de 2024 deliberou adjudicar através de hasta pública a venda do prédio rústico, denominado de “Martinela” ou “Folhada”- sito na freguesia de Águas Belas, Concelho de Ferreira do Zêzere, com a área de 7,456 hectares, inscrito na matriz predial rústica n.º 34 da Secção H descrito na Conservatória do Registo Predial de Ferreira do Zêzere com o número 2361/20120106 e encontrando-se este arrendado até ao ano de 2036.

Os possíveis interessados deverão apresentar as suas propostas em invólucro opaco e fechado com indicação no exterior da identificação da hasta pública, a denominação “Proposta” bem como a identificação do concorrente, devendo as mesmas dar entrada na secretaria da junta de Freguesia de Águas Belas até às 13 horas do dia 11 de abril de 2025, ou remetidas pelo correio em carta registada com aviso de receção, para Junta de Freguesia de Águas Bela, Rua António Teixeira Antunes n.º 401-A, 2240-029 Águas Belas Ferreira do Zêzere, até ao termo do prazo fixado para apresentação das propostas.

A abertura de propostas será feita em sessão pública, na sala de reuniões da Freguesia de Águas Belas, Rua António Teixeira Antunes, Águas Belas (FERREIRA DO ZÊZERE) 2240-029 ÁGUAS BELAS, pelas 15 horas do dia 11 de abril de 2025, sendo posteriormente analisadas por um Júri.

Na referida sessão pública apenas poderão intervir/licitar (em lances mínimos de 1.000,00€) os concorrentes ou seus representantes, devidamente mandatados, que tenham apresentado proposta escrita.

O preço base de licitação para a venda do prédio rústico denominado de “Martinela” ou



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

“Folhada” é o seguinte:

Artigo rústico Área total de terreno: 7,465 hectares	30 mil €
---	-----------------

O critério de adjudicação para a venda do prédio rústico é o do preço mais elevado. A participação na hasta pública implicará a aceitação por parte dos licitantes do facto de serem conhecedores do conteúdo do Programa de Procedimento e do Caderno de Encargos bem como dos documentos anexos e a declaração de vontade de os pretender cumprir integralmente.

Para constar se publica o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

Freguesia de Águas Belas, 20 de março de 2025

O Presidente da Junta de Freguesia


(José Pedro Pestana Joaquim)



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

CADERNO DE ENCARGOS

- 1) Venda de Prédio - A Freguesia de Águas Belas é proprietária de um prédio rústico denominado de “Martinela” ou “Folhada” - sito na freguesia de Águas Belas, Concelho de Ferreira do Zêzere, com a área de 7,456 hectares, inscrito na matriz predial rústica n.º 34 da Secção H descrito na Conservatória do Registo Predial de Ferreira do Zêzere com o número 2361/20120106 e encontrando-se este arrendado até 2036, pelo valor anual de 800 € (oitocentos euros) , devendo o mesmo contrato ser respeitado pelo comprador, ficando este com os proveitos do mesmo, conforme contrato que pode ser consultado na Junta de Freguesia.
- 2) O preço base de licitação para a venda imediata do lote de terreno é 30,000 € (trinta mil euros).
- 3) O prédio pode ser vendido a pessoas singulares e coletivas.
- 4) O critério de adjudicação será o da proposta de valor mais alto, admitindo-se apenas a licitação a quem tenha apresentado proposta escrita.
- 5) Findo o ato público a junta de Freguesia de Águas Belas questionará o atual arrendatário para aferir se o mesmo pretende exercer o seu direito de preferência no prazo máximo de 8 (oito) dias após a hasta publica.
- 6) Quem fizer a licitação mais alta, ou no caso de ser exercido o direito de preferência, os valores deveram ser liquidados da seguinte forma:
 - a. 10% do valor da adjudicação, findo o ato público;
 - b. 40 % após o ato da adjudicação definitiva, tendo o comprador prazo de 3 dias úteis para efetuar o respetivo pagamento na Freguesia de Águas Belas;
 - c. 50 % na outorga da escritura de compra e venda o comprador;



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

- 7) O não cumprimento por parte do adjudicatário do preceituado nos números anteriores, tomará a adjudicação nula e de nenhum efeito, perdendo este a totalidade dos valores entregues à Freguesia de Águas Belas.
- 8) São encargos dos candidatos as despesas inerentes à elaboração das propostas e, no caso do adjudicatário definitivo, os custos e emolumentos relativos à celebração da escritura de compra e venda.

Ao omissso no caderno de encargos será aplicado o previsto no Programa de procedimento da Hasta pública.

Águas Belas, 20 de março de 2025.

O Presidente da Junta de Freguesia



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

Hasta Pública

Venda de Prédio Rústico sito na Martinela - Águas Belas (Ferreira do Zêzere)

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

1) Objeto e entidade adjudicante.

1.1 – Venda de Prédio rústico denominado de “Martinela” ou “Folhada” - sito na freguesia de Águas Belas, Concelho de Ferreira do Zêzere, com a área de 7,456 hectares, inscrito na matriz predial rústica n.º 34 da Secção H descrito na 2.2 – Conservatória do Registo Predial de Ferreira do Zêzere com o número 2361/20120106.

1.2 – A entidade adjudicante é a Freguesia da Águas Belas.

2) Entrega de propostas.

2.1 – As propostas deverão dar entrada na secretaria da Junta de Freguesia de Águas Belas, contra recibo, ou remetidas pelo correio sob registo e com aviso de receção, até às 13 horas do dia 11 de abril de 2025.

2.2 – Caso o envio da proposta se faça pelo correio, o candidato será o único responsável pelos atrasos que se venham a verificar, não podendo apresentar qualquer reclamação pela entrada tardia de documentos relativamente aos prazos indicados.

3) Hasta Pública.

3.1 – A hasta pública terá lugar na Sala de Reuniões do Edifício da Freguesia de Águas Belas, Rua António Teixeira Antunes, Águas Belas



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS
(FERREIRA DO ZÊZERE) 2240-029 ÁGUAS BELAS, nele podendo apenas participar os concorrentes que tenham apresentado proposta escrita.

4) Forma das Propostas.

4.1 – As propostas deverão ser apresentadas redigidas em português de acordo com o modelo a adquirir na Secretaria da Junta de Freguesia ou no site da Freguesia (<https://www.jf-aguasbelas.pt/>).

5) Modalidade Jurídica dos concorrentes.

5.1 – Os concorrentes poderão adotar qualquer uma das formas jurídicas, nomeadamente em nome individual ou coletiva.



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

6) Esclarecimentos aos concorrentes.

- 6.1 – Todos os esclarecimentos e consulta do processo, que os concorrentes venham a necessitar, serão prestados na Junta de Freguesia de Águas Belas, no horário normal de expediente.
- 6.2 – Qualquer interessado poderá examinar o prédio objeto da presente hasta pública no horário normal de expediente.
- 6.3 – Para efeitos do disposto do número anterior, deverão os interessados, até 48 horas antes da data pretendida, solicitar o pré-agendamento através do n.º de telefone, 962 575 440.

7) Documentos

- 7.1 – Os concorrentes deverão juntar a declaração conforme anexo I ao CCP, apresentada em anexo.

8) Apresentação das Propostas

- 8.1 – As propostas devem ser remetidas para a Junta de Freguesia em invólucro fechado com indicação no exterior da identificação da hasta pública.



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

blica, a denominação “Proposta” bem como a identificação do concorrente. O interior do envelope deverá conter os documentos (declaração conforme anexo I) e a proposta (conforme modelo da proposta em anexo).

8.2 – Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes das cláusulas do Caderno de Encargos.

9) Fornecimento de exemplares do processo

9.1 – As cópias do processo do concurso serão fornecidas mediante o pagamento do valor mencionado na tabela de taxas da Freguesia de Águas Belas.

10) Critérios de adjudicação

10.1 – O critério de adjudicação é o do preço mais elevado.

10.2 – É admitida a licitação a quem tenha apresentado proposta escrita em lances não inferiores a € 1.000,00 (mil euros).

10.3 – Será escolhida a proposta que apresente o valor mais alto (escrita ou licitada).

10.4 – A licitação termina quando o Presidente do Júri tiver anunciado três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

10.5 – Em caso de empate, os candidatos serão desempatados da seguinte forma:

a) Através de licitação aberta não sendo possível efetuar lances de valor inferior a € 1.000,00 (mil euros);

b) Não estando presente nenhum dos candidatos empatados, a escolha será feita pela data de entrada das respetivas propostas, preferindo a mais antiga às mais recentes.

10.6 – Não há lugar a adjudicação, designadamente nos seguintes casos:

a) Não tenha sido apresentada qualquer proposta;



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

- b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;
- c) A licitação não for igual ou superior ao valor base de licitação indicado;
- d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças de procedimento após o termo do prazo fixado para apresentação das propostas;
- e) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da Hasta Pública, quando o justifiquem.

11. Adjudicação e condições de pagamento

- 11.1 – A adjudicação em hasta pública será provisória até decisão definitiva do Presidente da Junta de Freguesia de Águas Belas.
- 11.2 – O imóvel será adjudicado provisoriamente pela comissão a quem tiver oferecido o preço mais elevado, sendo elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.
- 11.3 – Findo o ato público quem fez a licitação mais alta deverá pagar 10% do valor da adjudicação, após o ato da adjudicação definitiva, o comprador deverá depositar no prazo de 3 dias úteis, Tesouraria da Junta de



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

Freguesia 40 % do valor da adjudicação, na outorga da escritura de compra e venda o comprador deverá depositar na Junta de Freguesia 50% do valor proposto para a compra do imóvel.

11.4 – O não cumprimento por parte do adjudicatário do preceituado nos números anteriores, tornará a adjudicação nula e de nenhum efeito, perdendo este a totalidade dos valores entregues á Freguesia de Águas Belas.

11.5 – O adjudicatário provisório deve 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, bem como à sua situação em relação a dividas á Freguesia, e a situação criminal da pessoa singular ou coletiva (inclusive gerentes), no prazo de 10 dias úteis a contar da adjudicação provisória. A não apresentação destes documentos, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel e a perda das importâncias já entregues.

12) Prazo de validade da proposta

12.1– Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente os preços resultantes das suas licitações, pelo prazo de sessenta e seis dias, contado a partir da data do ato público.

13) Impostos devidos

13.1 – Será da responsabilidade do adjudicatário o pagamento de todos os impostos, taxas, designadamente o Imposto Municipal sobre Transmissão



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS
de Imóveis e do Imposto de Selo, bem como todas as despesas inerentes
à celebração da escritura de compra e venda.

14) Outras Informações

14.1 – Os interessados podem visitar o prédio a alienar.

15) Legislação aplicável

15.1 – Em tudo o omissso ao presente programa de concurso, observar-se-á
o disposto no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto na sua atual reda-
ção, com as devidas adaptações e restante legislação aplicável.

Águas Belas, 20 de março de 2025

O Presidente da Junta de Freguesia

(José Pedro Pestana Joaquim)




FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

MODELO DE PROPOSTA

Exm.º Senhor
Presidente da Junta de Freguesia de Águas Belas

A pessoa/firma abaixo identificada:

Nome: _____

Morada/Sede: _____

Tel: _____

Estado Civil: _____ Naturalidade: _____ Idade: _____

Atividade profissional/CAE _____ Localização da atividade
profissional: _____ Contribuinte Fiscal número (para pessoas
singulares) _____ N.º Contribuinte do R. N. P.C (para pes-

soas coletivas) _____, portador do Bilhete de Identidade /
Cartão de Cidadão n.º _____ emitido em ____/____/____, pelo Ar-
quivo de Identificação de _____, valido até

____/____/____, Vem requerer a V. Exª, a admissão da proposta de compra do pré-
dio rústico, denominado de "Martinela" ou "Folhada" - sito na freguesia de Águas
Belas, Concelho de Ferreira do Zêzere, com a área de 7,456 hectares, inscrito
na matriz predial rústica n.º 34 da Secção H descrito na Conservatória do Registo
Predial de Ferreira do Zêzere com o número 2361/20120106.

Proposta:

Valor da Proposta (€)	Valor da Proposta por extenso

Pede deferimento,

Águas Belas, _____ de _____ de _____

Nome: _____

Assinatura: _____



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

ANEXO I DECLARAÇÃO

1 - _____, na qualidade de representante legal de _____, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de _____,

declara, sob compromisso de honra, que a sua representada _____,

se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo:

a) _____

b) _____

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afecte a sua honorabilidade profissional;

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional;

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal;

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal;

f) Não tenham sido objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de Maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do presente Código, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código do Trabalho;

h) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal;

i) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes:

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º [98/773/JAI](#), do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho de 26 de Maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º [98/742/JAI](#), do Conselho;



FREGUESIA DE ÁGUAS BELAS

iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Protecção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Diretiva n.º [91/308/CEE](#), do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhe confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar a declaração que constitui o anexo ii do referido Código, bem como os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e i) do n.º 4 desta declaração.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

_____, ____ de _____ de 20____

* inclui as alterações, conforme Decreto-Lei n.º 149/2012, de 12 de Julho