

**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

VENDA DE PRÉDIO “Complexo Turístico do Rio Tejo – Fratel – Albergaria Penha do Tejo”

NORMAS DE HASTA PÚBLICA

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º -OBJECTO

A presente norma tem por objeto a venda do prédio urbano com a utilidade de hospedagem/hotelaria e restauração, inscrito na matriz predial urbana nº 1361, freguesia de União de Freguesias de Arez e Amieira do Tejo e descrito na Conservatória do Registo Predial de Nisa sob o nº 812/19961213:

Tipo de Prédio: Prédio em Propriedade Total sem Andares nem Div. Susp. de Utiliz. Independente.

Descrição: Bloco 1 com 1 assoalhada, casa de banho e arrecadação; r/c com 12 assoalhadas, cozinha, 13 casas de banho, 2 arrecadações e 11 terraços, anexo com 4 assoalhadas e casa de banho;

Bloco 2 com 16 assoalhadas, cozinha, 16 casas de banho, 2 arrecadações, terraço, 2 piscinas, 2 balneários e campo de jogos.

Localização: Junto á Barragem do Fratel, Amieira do Tejo, 6050-101 Amieira do Tejo concelho de Nisa.

Confrontações: Norte e Nascente: Itinerário Principal de segunda categoria (IP 2); Sul: Estrada Nacional 359 e Poente: Caminho particular.

Áreas: Área total do terreno: 75.840,0000 m²; Área de Implantação do edifício: 1.473,0000 m²; Área bruta de construção: 2.946,0000 m²; Área bruta dependente: 146,0000 m²; Área bruta privativa: 2.800,000 m².

ARTIGO 2.º -ENTIDADE ADJUDICANTE

A entidade adjudicante é o Município de Nisa, Pessoa Coletiva número 506612287, com sede no Praça do Município, 6050- 358 Nisa, telefone: 24541000; email: patrimonio@cm-nisa.pt (para envio das propostas).

ARTIGO 3.º - PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

Os pedidos de esclarecimento podem ser formulados por escrito (ex., para o email identificado acima), junto da Seção de Contratualização Pública e Património, até ao 2º terço do prazo de apresentação das propostas.



**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

ARTIGO 4.º - INSPECÇÃO DO LOCAL

1. Os interessados poderão a qualquer momento inspecionar o imóvel objeto do presente procedimento e realizar nele os reconhecimentos que entenderem indispensáveis à elaboração das respetivas propostas.
2. O pedido referido no número anterior terá de ser solicitado por escrito e confirmado pelo Município a data e hora.
3. O imóvel colocado à venda não é nem será objeto de qualquer intervenção por parte da Câmara Municipal, sendo vendido no estado em que se encontra.

ARTIGO 5.º - JÚRI DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento é dirigido por um júri constituído por cinco membros efetivos e três suplentes, o qual será designado por deliberação da Câmara Municipal, a quem compete proceder à abertura das propostas e preparar os demais procedimentos com vista à adjudicação.

ARTIGO 6.º - PROPOSTA

1. A proposta será redigida em língua portuguesa e acompanhada dos documentos referidos no art.º 9º.
2. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo, designadamente o preço de aquisição.
3. A proposta tem de ser assinada pelo concorrente ou seus representantes legais.
4. O concorrente fica obrigado a manter a sua proposta pelo tempo de duração do procedimento.
5. Não serão admitidas as propostas que contrariem o estipulado nas presentes normas.

ARTIGO 7.º - DOS CONCORRENTES

Qualquer pessoa, coletiva ou singular maior de idade, pode concorrer ao presente procedimento.

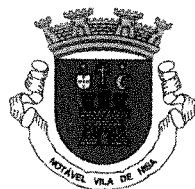
ARTIGO 8.º - VALOR BASE DE LICITAÇÃO

1. O valor base de licitação é: **€ 375.000,00** (trezentos e setenta e cinco e mil euros).
2. O valor anteriormente indicado resultou de avaliação previamente realizada ao imóvel por técnicos devidamente habilitados, tendo em conta a necessidade de investimento, pelo comprador, para repor as condições do referido imóvel.

ARTIGO 9.º - DOCUMENTOS

A proposta tem de ser acompanhada dos seguintes documentos relativos ao concorrente:

- a) Proposta de preço;



**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

b) Documentos identificativos do concorrente;

ARTIGO 10.º - PRAZO E FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. As propostas, acompanhadas dos respetivos documentos, podem ser entregues em formato digital e enviadas para o email: patrimonio@cm-nisa.pt, ou em alternativa, podem ser entregues em formato papel, em envelope opaco e fechado em cujo rosto se escreverá a palavra “Proposta”, o nome ou denominação do concorrente e a identificação do concurso “VENDA DE PRÉDIO Complexo Turístico do Rio Tejo – Fratel – Albergaria Penha do Tejo”.

2. As propostas, poderão ser apresentadas até à data e hora de realização da hasta pública, nos termos definidos nos artigos seguintes.

TÍTULO II - DA HASTA PÚBLICA

ARTIGO 11.º - Realização

A hasta pública será realizada no dia 13 de janeiro de 2026, às 10h00, na Sala de reuniões do rés de chão do Hospital Velho, sito na Rua de Santa Maria em Nisa;

ARTIGO 12.º - Direção

A praça é dirigida pelo júri do procedimento, composto por cinco membros efetivos e três suplentes, designados por deliberação da Câmara Municipal, conforme referido no art.º 5º.

Artigo 13.º - Participação

1. Podem intervir na praça os interessados ou seus representantes.
2. Previamente ao início da praça, todos os interessados são esclarecidos de todas as regras de participação no procedimento, constantes destas Normas.

Artigo 14.º - Praça

1. A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.
2. O valor dos lanços mínimos é de €500,00.
3. A licitação termina quando o presidente do júri tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
4. Não havendo lugar a licitação por falta de interesse dos concorrentes, adjudica-se à melhor proposta apresentada por escrito desde que confirmada a sua validade; não havendo propostas escritas ou nenhuma for válida, não se procede à adjudicação do bem objeto de licitação.



**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

Artigo 15.º - Adjudicação

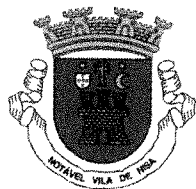
1. Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, o Júri adjudica provisoriamente o bem a quem tenha oferecido o preço mais elevado.
2. O adjudicatário provisório deve efetuar o pagamento de 10% do valor adjudicado no ato da adjudicação provisória.
3. No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros do júri e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.
4. No caso de não estar presente o adjudicatário provisório para a assinatura do auto de arrematação, compete ao júri do procedimento, através do seu presidente, notificá-lo para os devidos efeitos, incluindo para proceder ao pagamento do montante referido no nº 2 do presente artigo.
5. O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Município de Nisa e o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a segurança social, certidão permanente (início da atividade se particular), registo central de beneficiário efetivo (RCBE) no prazo de **10 dias úteis** a contar da data da adjudicação provisória.
6. A não apresentação dos documentos indicados no número anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.
7. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal de Nisa.

Artigo 16.º - Escritura Pública

1. A transmissão do bem é efetuada por escritura pública, sendo por conta do adjudicatário definitivo (comprador) todos os encargos associados a esse ato.
2. A escritura pública de compra e venda é celebrada logo após a notificação da adjudicação definitiva, no prazo máximo de 60 dias.
3. A marcação da escritura pública de compra e venda será promovida pelo comprador, devendo atempadamente informar o Município de Nisa.
4. Caso não se realize a escritura pública dentro do prazo indicado no número 2, por motivos imputáveis ao comprador, o vendedor reserva-se o direito de revogar a decisão de adjudicação, não havendo neste caso lugar a qualquer devolução de valores entretanto pagos pelo adjudicatário, bem como de abrir novo procedimento concursal para venda do referido imóvel.

Artigo 17.º - Pagamento

O pagamento do preço de aquisição do bem, ao qual será deduzido o valor já pago previsto no nº 2 do art.º 15º, deve ser efetuado no ato da realização da escritura pública.



**CÂMARA
MUNICIPAL
NISA**

Artigo 18.º - Não adjudicação

1 – Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente quando se verifique a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

2 – No caso de o bem já tiver sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

Artigo 19.º - Notificações

Consideram-se válidas todas as notificações efetuadas ao(s) adjudicatário(s), seja por correio, seja por email, seja presencialmente contra recibo.

Artigo 20.º - Casos omissos

Em tudo o que não esteja previsto no presente regulamento, são aplicáveis as normas do Código do Procedimento Administrativo e outra legislação aplicável.

Nisa e Paços do Concelho, 23 de dezembro de 2025

O Presidente da Câmara Municipal de Nisa

**JOSE DINIS
SAMARRA
SERRA**

Assinado de forma
digital por JOSE DINIS
SAMARRA SERRA
Dados: 2025.12.23
12:05:47 Z

Dr. José Dinis Samarra Serra

