



## **Programa de Procedimento**

### **Venda em Hasta Pública de lote de terreno**

#### **1. OBJETO DA HASTA PÚBLICA**

A presente hasta pública, por proposta em carta fechada, promovida pela União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira, pessoa coletiva de direito público de base territorial, com o N.I.P.C. 510 834 850, com sede no Largo do Jardim, nº 10, Livramento, 2665-015 Azueira, tem por objeto a alienação do imóvel do domínio privado do património da União de Freguesias, a seguir identificado: IMÓVEL- Terreno Urbano sito na Rua Principal, nº 27, Almeirinho Clemente, 2665-002 Azueira composto por casa de 1 piso para habitação, anexos para arrumos e logradouro, com uma área total de 238 m<sup>2</sup>, identificado com o artigo matricial nº 228

#### **2. LEI HABILITANTE**

O presente procedimento é elaborado de acordo com as disposições legais constantes da alínea c), do n. 2, do artigo 3º, e alínea b), do n. 2, do artigo 6º, ambos da Lei n.73/2013, de 3 de setembro (Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais), que reconhece às Freguesias autonomia financeira, assente nos poderes de os seus órgãos gerirem o seu património, bem como aquele que lhes seja afeto, conjugados com a alínea c), do n. 1, do artigo 16º, da Lei n.75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que confere à União de Freguesias a competência para adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 220 vezes a retribuição mínima mensal garantida, porquanto tem menos de 5000 eleitores. O início deste procedimento foi determinado pela Presidente da União de Freguesias, conforme competência que lhe é conferida pelo nº1 alínea f) do artº 18 da Lei 75/2013 dando cumprimento à deliberação de União de Freguesias de 04 de novembro de 2024, tendo como objetivo a boa administração dos bens da União de Freguesias, considerando a articulação ponderada entre os custos e os benefícios.

#### **3. PROCEDIMENTO**

O Decreto-Lei n. 280/2007, de 7 de agosto, de acordo com o referido no seu preâmbulo, corporiza a reforma do regime do património imobiliário público, pautando-se por objetivos de eficiência e racionalização dos recursos públicos e de adequação à atual organização do Estado. Não regulando este diploma a venda de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, nem existindo no ordenamento jurídico qualquer outra legislação específica sobre a matéria, para além da já mencionada alínea c), do n. 1, do artigo 16º, da Lei n.75/2013, de 12 de setembro, que apenas se refere a matéria de



competência para a decisão, impõe-se definir o procedimento a adotar para a presente hasta pública.

Assim, em respeito pelos princípios da transparência e da imparcialidade, a alienação do imóvel objeto deste concurso e o procedimento adotado para a escolha dos adjudicatários seguirá, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento seguido para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e seguintes do mencionado Decreto-Lei n. 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública).

#### **4. PUBLICIDADE**

A presente HASTA PÚBLICA é publicitada com a antecedência mínima de, pelo menos 20 (vinte) dias através de editais afixados no terreno a alienar, na página da União de Freguesias na Internet em [www.ufasa.pt](http://www.ufasa.pt), e através de Avisos afixados nos habituais lugares de estilo da União de Freguesias, contendo os seguintes elementos:

- a) Identificação do bem;
- b) Preço base de licitação;
- c) Local, forma e data limite para apresentação de propostas;
- d) Elementos que devam integrar a proposta e documentos que a devam acompanhar;
- e) Prazos para pedidos de esclarecimentos e visita ao imóvel;
- f) Local, data e hora da hasta pública;
- g) Adjudicação e prazos de pagamento;
- h) Indicação de outros elementos considerados relevantes e dos contactos para esclarecimentos suplementares.

#### **5. COMISSÃO**

A Haste Pública será dirigida por uma Comissão que terá a seguinte constituição:  
Membros efetivos:

Presidente – Maria Inês Costa Inácio, Presidente da União de Freguesias

1o Vogal Efetivo – Maria de Fátima Nunes Canoa Baião, Secretária.

2o Vogal Efetivo – Manuel Fernando Neves Oliveira Martins, Tesoureiro.

Membros suplentes: Maria Emília Esteves Henriques Galrão, Assistente Técnica e Sandra Cristina Antunes Paulino, Assistente Técnica.



## 6. BEM IMOVÉL A ALIENAR

6.1. A planta do imóvel, bem como a planta de localização, constam do anexo I, que faz parte integrante do presente procedimento.

6.2. O imóvel será vendido devoluto de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontrar à data da celebração da respetiva escritura, competindo ao comprador suportar e realizar todas as obras necessárias, no presente e a jusante.

6.3. A União de Freguesias não se responsabiliza por qualquer eventual desconformidade face ao que os próprios adquirentes retiraram das visitas aos locais.

6.4. A localização, tipologia e valor base atribuído é o constante da tabela infra:

Identificação	Tipologia	Área total do terreno	Base de Licitação
Artº 228 – Almeirinho Clemente	Urbano	238 m <sup>2</sup>	80.000,00 € (oitenta mil euros)

## 7. VALOR BASE DA ALIENAÇÃO E CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

7.1 O valor base de licitação do imóvel objeto a hasta pública é indicado na coluna “Valor base de licitação” do anexo I.

7.2 A adjudicação é feita segundo o critério do mais elevado preço, e a União de Freguesias decide não adjudicar se nenhuma das propostas atingir a base da licitação.

## 8. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS

Ao valor da adjudicação acrescem todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), que serão da responsabilidade do adjudicatário.

## 9. VISITA AO IMÓVEL A ALIENAR

9.1. Durante a fase de elaboração das propostas, os candidatos poderão visitar o imóvel e realizar os reconhecimentos havidos por indispensáveis à elaboração das mesmas.

9.2. As visitas a que se refere no número anterior devem ser agendadas mediante prévia marcação nos serviços administrativos da União de Freguesias até ao dia 02/12/2024, dentro do horário normal de funcionamento dos serviços.



## **10. DATA, HORA E LOCAL DA HASTA PÚBLICA**

10.1. A Hasta Pública terá lugar no dia 05/12/2024, pelas 10h00m e decorrerá no Largo do Jardim nº 10, Livramento, 2665-015 Azueira, perante a Comissão designada para o efeito.

10.2. A data da realização da hasta pública poderá ser adiada por motivo ponderoso e justificado, sendo dada publicidade deste facto mediante a publicação de Edital na página da União de Freguesias na Internet em [www.uf-malveira-alcainca.pt](http://www.uf-malveira-alcainca.pt) e de Edital a afixar na vitrine na sede da União de Freguesias.

## **11. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS**

11.1 O Processo de Concurso encontra-se patente na sede da União de Freguesias, sita no Largo do Jardim nº 10, Livramento, 2665-015 Azueira, onde pode ser consultado de segunda a sexta-feira, durante o horário normal de funcionamento, e ainda na página da freguesia na Internet em [www.ufasa.pt](http://www.ufasa.pt).

11.2. Os elementos relativos ao imóvel a alienar podem ser adquiridos pelos interessados, a seu pedido, mediante o pagamento das taxas previstas na Tabela de Taxas e Licenças da União de Freguesias.

11.3. Os pedidos de esclarecimentos de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação do presente Programa de Procedimentos deverão ser dirigidos à Comissão, por escrito, até ao dia 25/11/2024.

11.4. As respostas e esclarecimentos serão prestados nos três dias úteis seguintes à apresentação do pedido.

11.5. Simultaneamente com a comunicação dos esclarecimentos ao interessado que se tenha pronunciado, procede-se à sua imediata divulgação através de edital, publicitado no sítio oficial da União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira acima mencionada, para que todos os demais interessados tenham conhecimento.

## **12. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DEMAIS DOCUMENTOS**

12.1. Podem ser apresentadas propostas escritas na sede da União de Freguesias, no Largo do Jardim nº 10, Livramento, 2665-015 Azueira, até às 17h00 do dia 02/12/2024, devendo ser dirigidas à Comissão da Hasta Pública e endereçadas à União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira, Largo do Jardim nº 10, Livramento, 2665-015 Azueira

12.2. As propostas deverão ser encerradas juntamente com todos os documentos exigidos em sobrescrito opaco e fechado, contendo no rosto o nome e o endereço/sede



do proponente, o endereço da Freguesia e a expressão "Venda em Hasta Pública do lote de terreno artigo matricial nº 228 em Almeirinho Clemente".

12.3. As propostas terão de ser apresentadas por escrito.

12.4. No sobrescrito será exarada a data de entrega (dia e hora).

12.5. Caso o envio seja efetuado pelo correio, o concorrente será o único responsável por qualquer atraso que porventura se verifique, não sendo atendida qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo acima referido.

12.6. Aos concorrentes que entregarem pessoalmente a sua proposta deverá ser passado recibo comprovativo de entrega.

12.7. Não serão admitidas propostas remetidas por correio eletrónico.

### **13. NORMAS DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA**

13.1. A proposta terá de ser elaborada em conformidade com a minuta constante do anexo II e datilografada ou manuscrita com letra bem legível e sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas que possam dificultar a apreciação da mesma por parte da Comissão, devendo ser assinada pelo concorrente ou seu(s) representante(s), juntando nesse caso documento que confira a este(s) último(s) poderes bastantes para o efeito.

13.2. A proposta deve ainda ser acompanhada de cópia dos documentos de identificação do proponente, designadamente bilhete de identidade ou cartão do cidadão e número de identificação fiscal (pessoa singular ou coletiva).

13.3. O valor proposto deve ser expresso em euros, indicado em algarismos e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência o valor expresso por extenso.

13.4. No caso de a proposta ser apresentada por pessoa coletiva, deverá ser junta cópia da certidão permanente ou código de acesso mesma.

### **14. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO**

14.1. Podem intervir na praça todos os interessados que tenham apresentado proposta escrita, ficando a constar da ata os lanços sucessivamente oferecidos.

14.2. As pessoas singulares que intervêm em nome próprio deverão identificar-se mediante exibição do bilhete de identidade ou documento equivalente.



14.3. No caso de intervenção de terceiros em representação de pessoas coletivas, deverão os mesmos entregar documento autêntico ou declaração com reconhecimento da assinatura, comprovativo dos poderes bastantes para arrematar.

14.4. A praça é dirigida pela Comissão referida no Ponto n. 5, a qual após declarar aberta a sessão procede à identificação da Hasta Pública e abertura dos subscritos recebidos nos termos do Ponto n. 12 do presente programa.

14.5. A praça inicia-se com a leitura e explicação das condições que regem a alienação por hasta pública, assim como dos eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido prestados.

14.6. Só serão prestados esclarecimentos sobre o ato e seu funcionamento até ao início da licitação.

14.7. A Comissão procede, depois, à leitura da lista dos proponentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues nos serviços administrativos da União de Freguesias.

14.8. De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos de habilitação apresentados pelos candidatos.

14.9. A Comissão rubrica os documentos mencionados no ponto anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes que se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Não apresentação de qualquer dos documentos exigidos no ponto n.13 do presente Programa;
- b) Não apresentação da proposta até à data limite fixada no ponto n.12.1 do presente Programa;
- c) Apresentação de proposta sob condição ou que envolva alterações ou variantes das condições de alienação.

14.10. Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade àquele ou fixando-se dia e hora para a continuação do mesmo.

14.11. Após o cumprimento das formalidades descritas nos pontos anteriores, dá-se início à licitação verbal a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

14.12. Os lanços estabelecem-se em 50,00€ (cinquenta Euros).

14.13. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto.



14.14. Encerrada a licitação, o bem é adjudicado provisoriamente pela Comissão a quem tiver oferecido o preço mais elevado.

14.15. Não tendo havido lugar a licitação, por falta de comparência ou interesse dos concorrentes, o bem é adjudicado ao concorrente que tiver apresentado a proposta de valor mais elevado.

14.16. Existindo empate nas propostas apresentadas em carta fechada e por conseguinte mais do que um concorrente com preferência, e os mesmos não pretendam adquirir o imóvel em compropriedade ou licitar entre si, proceder-se-á ao sorteio pelos preferentes.

14.17. No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha apresentado o lanço mais elevado e elabora o respetivo auto de arrematação que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário ou pelo seu procurador.

14.18. O adjudicatário provisório deverá declarar se pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de 5 (cinco) dias úteis, através de carta dirigida ao Presidente da Comissão.

14.21. No decurso da praça, as reclamações apresentadas serão apreciadas pelo júri, sem prejuízo da possibilidade do recurso aos meios legais de impugnação graciosa e contenciosa.

## **15. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA E PAGAMENTOS**

15.1. Os montantes a pagar a título de adjudicação provisória ou definitiva do imóvel a que se refere a presente hasta pública podem ser pagos através de cheque bancário ou transferência bancária, na tesouraria da União de Freguesias.

15.2. Caso a modalidade de pagamento adotada seja cheque bancário o mesmo terá de ser obrigatoriamente visado pela respetiva instituição bancária. Caso este valor não seja oportunamente pago, será adjudicada a proposta que contenha o segundo preço mais elevado e assim sucessivamente.

15.3. O preço relativo à adjudicação será pago da seguinte forma:

- a) 10% do valor da licitação, até às 15h00 do 2º dia útil posterior à hasta pública, mediante guia de receita a solicitar na secretaria da União de Freguesias.
- b) O valor remanescente da proposta adjudicada (90%) será pago a pronto no dia da outorga da escritura pública, através dos meios de pagamento mencionados em 15.1.



## **16. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E ESCRITURA PÚBLICA**

16.1. A adjudicação definitiva é efetuada por deliberação da União de Freguesias, sendo a mesma comunicada ao adjudicatário no prazo de 5 dias, através de carta registada com Aviso de Receção após a data da realização da respetiva reunião.

16.2. A alienação será formalizada por escritura pública de compra e venda, a outorgar junto de Cartório Notarial ou através do sistema informático da instituição bancaria.

16.3. O adjudicatário deve apresentar os documentos de identificação que se verifiquem ser necessários para a elaboração de escritura pública, no prazo de 10 a contar da notificação para o efeito, por carta registada com Aviso de Receção.

16.4. Para além dos documentos mencionados no número anterior o adjudicatário deverá apresentar no mesmo prazo os seguintes documentos complementares:

- a) Declaração de que não está em dívida ao Estado Português por impostos, emitida pela Autoridade Tributaria (aplicável apenas a pessoas coletivas).
- b) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitida pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (aplicável apenas a pessoas coletivas).
- c) Declaração em como se encontra em situação regularizada relativa à União de Freguesias de Azueira e Sobral da Abelheira.

16.5. Para efeitos de realização da escritura pública de compra e venda, a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade da União de Freguesias.

16.6. O adjudicatário será notificado do dia, hora e local designado para a celebração da escritura, por carta registada com Aviso de Receção.

16.7. Os encargos de natureza fiscal e notariais ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa (IMT), Imposto de Selo e emolumentos notariais devidos, são da responsabilidade do adjudicatário, que deverá fazer entrega de documento comprovativo do seu pagamento ou isenção, até à data designada para a celebração da escritura.

16.8. A não apresentação dos documentos a que aludem os pontos 16.3. e 16.4. e 16.7. ou a falta de comparência injustificada no dia da outorga da escritura, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a caducidade da adjudicação definitiva do imóvel, bem como a perda dos 10% do preço pago aquando da adjudicação provisória.





## **17. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DA ADJUDICAÇÃO**

17.1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstas nas condições de alienação implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, revertendo para a União de Freguesias, o prédio livre de ónus e encargos e todas as benfeitorias nele existente, bem como as importâncias já entregues.

17.2. A prestação de falsas declarações ou falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, o caso do imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para a União de Freguesias as quantias entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimento criminal.

17.3. Verificando-se as situações acima mencionadas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, o imóvel pode ser adjudicado ao interessado que apresentou a proposta ou lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

17.4. Ocorrendo a situação prevista no precedente 17.3., o novo adjudicatário será notificado, no prazo de 8 (oito) dias uteis, para proceder ao pagamento do montante de 10% do valor por ele proposto, a título de adjudicação provisória, seguindo-se os demais procedimentos elencados no presente Programa.

## **18. ONERAÇÃO DO IMÓVEL**

O terreno objeto da presente Hasta Pública não será suscetível de hipoteca enquanto não for celebrada escritura pública de compra e venda.

## **19. OBRIGAÇÕES DA UNIÃO DE FREGUESIAS**

A União de Freguesias de Azeira e Sobral da Abelheira transmitirá a propriedade do imóvel no estado em que o mesmo se encontrar à data da outorga da escritura de compra e venda, não se responsabilizando por quaisquer eventuais desconformidades face ao que o próprio comprador haja retirado da visita do local.

## **20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

Em caso de eventuais omissões aplicar-se-á o disposto na Lei nº75/2013, de 12 de setembro, Decreto Lei nº280/2007, de 7 de agosto e subsidiariamente no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei 18/2008, de 29 de janeiro, na redação atual e demais legislação aplicável.