



PROGRAMA DE PROCEDIMENTOS

HASTA PÚBLICA PARA VENDA DE BEM IMÓVEL – ARTIGO MATRICIAL 2753

1. OBJETO DA HASTA PÚBLICA

A presente hasta pública, por proposta em carta fechada, promovida pela Junta de Freguesia de Pias, pessoa coletiva de direito público de base territorial, com o N.I.P.C. 501 293 370, com sede na Rua Luís de Camões n.º 33, 7830-260 Pias, tem por objeto a alienação do imóvel do domínio privado do património da freguesia, a seguir identificado:

Prédio urbano situado na Rua Dr. Covas Lima, número 28, inscrito na matriz predial da freguesia de Pias sob o artigo 2753, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4893/20170214, composto de rés-do-chão e quintal, com a seguinte área:

- Área total do terreno: 230,65 m²;
- Área bruta de construção: 87 m²;
- Área bruta dependente: 0 m²;
- Área bruta privativa: 87 m²;
- Área descoberta: 143,65 m².

2. LEI HABILITANTE

O presente procedimento é promovido ao abrigo da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, e da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, observando ainda, por analogia e com as necessárias adaptações, os princípios e regras constantes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável.

O início do presente procedimento foi determinado pelo Presidente da Junta de Freguesia de Pias, no exercício da competência legalmente conferida, em execução da deliberação da Junta de Freguesia de Pias e da autorização da Assembleia de Freguesia de Pias legalmente exigíveis, tendo como objetivo a boa administração dos bens da freguesia, considerando a articulação ponderada entre os custos e os benefícios.



3. PROCEDIMENTO

O Decreto-Lei n.º 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 esse 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.º 1 do artigo 16.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que apenas se refere à 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 procedimento e a escolha do adjudicatário seguirão, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento previsto para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, nos artigos 86.º e seguintes do mencionado Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

4. PUBLICIDADE

A presente hasta pública é publicitada com a antecedência mínima de, pelo menos, 15 (quinze) dias úteis, através de editais afixados no prédio a alienar, na página da Freguesia na Internet em www.freguesiadepias.pt e por quaisquer outros meios de divulgação considerados adequados pela Junta de Freguesia de Pias, contendo os seguintes elementos:

- a) Identificação dos bens;
- 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 hasta pública será dirigida por uma Comissão que terá a seguinte constituição, podendo ser substituída em caso de falta ou impedimento:

Presidente: Maria Bárbara Conceição Alcântara Cachola

1.º Vogal Efetivo: Diogo Miguel Alcântara Tavares

2.º Vogal Efetivo: José Nunes do Carmo

1.º Vogal Suplente: Manuel Ramos Veredas Espada

2.º Vogal Suplente: António Filipe Godinho Oliveira

São designados dois vogais suplentes pela Junta de Freguesia de Pias, para substituição dos membros efetivos em caso de falta ou impedimento.

À Comissão compete dirigir a sessão pública, admitir ou excluir propostas, resolver incidentes da praça e elaborar o respetivo auto.

Os membros da Comissão ficam sujeitos ao regime de impedimentos previsto no Código do Procedimento Administrativo.

6. BENS IMÓVEIS A ALIENAR

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

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, declarando os interessados conhecer o respetivo estado mediante visita ao local ou prescindência da mesma.

A localização, a área total e o valor base atribuído constam da tabela infra:

Identificação do prédio	Área Total	Base de Licitação
Artigo 2753	230,65 m ²	30.000,00 €

7. VALOR BASE DA ALIENAÇÃO E CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

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



7.2. A adjudicação é feita segundo o critério do mais elevado preço, podendo a Junta de Freguesia de Pias decidir não adjudicar se nenhuma das propostas atingir a base da licitação, por decisão fundamentada.

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 do Selo, Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), registo predial, emolumentos notariais e demais encargos legais, os quais serão da responsabilidade do adjudicatário.

9. VISITA AO IMÓVEL

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

9.2. As visitas a que se refere o número anterior devem ser agendadas mediante prévia marcação nos serviços administrativos da Junta de Freguesia de Pias até ao dia 29 de julho de 2026, 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 4 de agosto de 2026, pelas 09h30, e decorrerá na sede da Junta de Freguesia de Pias, na Rua Luís de Camões, n.º 33, 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 Freguesia na Internet em www.freguesiadepias.pt e de edital a afixar na sede da freguesia.

11. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

11.1. O processo encontra-se patente na sede, na Rua Luís de Camões, n.º 33, 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.freguesiadepias.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 Freguesia.

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 20 de julho de 2026.



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 Junta de Freguesia de Pias acima mencionado, 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 Junta de Freguesia de Pias, na Rua Luís de Camões, n.º 33, até às 17h30 do dia 31 de julho de 2026, devendo ser dirigidas à Comissão da Hasta Pública e endereçadas à Junta de Freguesia de Pias.

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 “HASTA PÚBLICA PARA VENDA DE BEM IMÓVEL – ARTIGO MATRICIAL 2753”.

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 de a 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.

12.8. As propostas mantêm-se irrevogáveis até ao encerramento da sessão pública.

13. NORMAS DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA

13.1. A proposta terá de ser elaborada em conformidade com a minuta constante do anexo II e digitada 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 último poder bastante para o efeito.

13.2. A proposta deve ser acompanhada de cópia do Cartão de Cidadão ou documento de identificação equivalente e, quando aplicável, do Número de Identificação Fiscal.



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

13.4. São excluídas as propostas entregues fora de prazo, sem assinatura, sem os documentos obrigatórios, com rasuras que impeçam a respetiva leitura, com reservas, com condições ou cujo valor seja inferior à base de licitação, bem como quando existam indícios de conluio entre concorrentes.

14. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA E PAGAMENTOS

14.1. 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, transferência bancária ou numerário, na tesouraria da Junta de Freguesia de Pias.

14.2. Caso a modalidade de pagamento adotada seja cheque bancário, o mesmo terá de ser obrigatoriamente visado pela respetiva instituição bancária.

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

- a) 10% do valor da licitação, até às 15h00 do 2.º dia útil posterior à hasta pública, mediante guia de receita a solicitar na secretaria da Junta de Freguesia de Pias,
- b) O valor remanescente da proposta adjudicada (90%) será pago integralmente no dia da outorga da escritura pública, através dos meios de pagamento mencionados em 14.1.

15. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E ESCRITURA PÚBLICA

15.1. A adjudicação definitiva é efetuada por deliberação da Junta de Freguesia de Pias, 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.

15.2. A alienação será formalizada por escritura pública de compra e venda, a outorgar junto de cartório notarial ou por documento particular autenticado, nos termos legalmente admissíveis.

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

15.4. 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 Tributária (aplicável apenas a pessoas coletivas);



b) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente às contribuições para a Segurança Social, emitido pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social (aplicável apenas a pessoas coletivas).

15.5. Para efeitos de realização da escritura pública de compra e venda, a apresentação dos documentos relativos ao imóvel é da responsabilidade da Junta de Freguesia de Pias.

15.6. O adjudicatário será notificado do dia, hora e local designados para a celebração da escritura, por carta registada com aviso de receção.

15.7. Os encargos de natureza fiscal, notarial, registral ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, designadamente o Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), o Imposto do Selo e os 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.

15.8. A falta de comparência injustificada no dia da outorga da escritura implica a perda dos 10% do preço pago aquando da adjudicação provisória, considerando-se caducada a adjudicação provisória efetuada.

16. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS DA ADJUDICAÇÃO

16.1. 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 Freguesia o prédio livre de ónus e encargos e todas as benfeitorias nele existentes, bem como as importâncias já entregues.

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

16.3. 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 o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

16.4. Ocorrendo a situação prevista no número anterior, o novo adjudicatário será notificado, no prazo de 8 (oito) dias úteis, 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.



17. ONERAÇÃO DOS IMÓVEIS

O imóvel objeto da presente hasta pública não será suscetível de hipoteca enquanto não for celebrada escritura pública de compra e venda.

18. OBRIGAÇÕES DA FREGUESIA

A Junta de Freguesia de Pias 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 ao local.

19. DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

19.1. As propostas mantêm-se válidas durante 90 dias contados do termo do prazo para a sua apresentação.

19.2. Os lanços efetuados na sessão pública não podem ser inferiores a 250,00 €.

19.3. A sessão pública inicia-se com a identificação da Comissão, a abertura dos sobrescritos, a verificação da regularidade formal das propostas e a leitura dos respetivos valores.

19.4. Apenas são admitidos a licitar os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas.

19.5. Em caso de igualdade entre as propostas de valor mais elevado, procede-se imediatamente a licitação apenas entre os concorrentes em situação de empate.

19.6. A Comissão poderá admitir apenas propostas que respeitem integralmente as condições do presente procedimento e poderá excluir as que não observem as respetivas regras.

19.7. A Comissão lavrará Auto da Hasta Pública, do qual constará o resultado da licitação, a adjudicação provisória e as ocorrências relevantes da sessão.

19.8. A Comissão pode admitir reclamações ou incidentes suscitados durante a sessão, decidindo-os de imediato, quando possível.

19.9. A Junta de Freguesia de Pias reserva-se o direito de não adjudicar o imóvel, mediante decisão fundamentada, sempre que razões de interesse público o justifiquem, sem que daí resulte qualquer direito indemnizatório para os concorrentes.

19.10. Os concorrentes declaram conhecer o estado físico e jurídico do imóvel, considerando-se que a apresentação de proposta implica a aceitação das condições do presente procedimento e a dispensa de reclamações fundadas em desconformidades que pudessem ter sido verificadas mediante visita ao imóvel.



19.11. Os dados pessoais recolhidos no âmbito do presente procedimento destinam-se exclusivamente à sua tramitação, nos termos da legislação aplicável em matéria de proteção de dados pessoais.

19.12. Em caso de desistência do adjudicatário ou de incumprimento imputável, poderá a Junta de Freguesia de Pias adjudicar ao concorrente imediatamente seguinte, nos termos previstos no presente Programa.

20. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Em tudo o que não se encontre especialmente previsto no presente Programa de Procedimentos aplicam-se a Lei n.º 75/2013, a Lei n.º 73/2013, o Decreto-Lei n.º 280/2007, o Código do Procedimento Administrativo e os princípios gerais do Direito Administrativo.





ANEXO I

Identificação do Imóvel

Prédio urbano situado na Rua Dr. Covas Lima, número 28, inscrito na matriz predial da freguesia de Pias sob o artigo 2753, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4893/20170214, composto de rés-do-chão e quintal.

Localização:



Título:	Requerente:	Data do pedido: 08/01/2025	Data de entrega: 08/01/2025
	Local:  Rua Dr. Covas Lima nº28 - Pias	Escala: 1/1 000	PT-TM06-ETRS89
Cartografia de Base: Ortofotomapa 2018	Outra Informação:	Fonte(s): CM - Serpa DGT	Elaborado por: Serviço de Informação Geográfica 
Ficheiro do tipo: GeoMedia Professional			



ANEXO II

MODELO DE APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

1 — _____ (nome), titular Cartão de Cidadão (ou documento de identificação equivalente) n.º _____, válido até _____, residente em _____, na qualidade de representante legal de _____ (apenas aplicável a pessoa coletiva).

2 — Propõe o preço de _____ € (_____) para a aquisição do Prédio Urbano situado na Rua Dr. Covas Lima, número 28, inscrito na matriz predial da freguesia de Pias sob o artigo 2753, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 4893/20170214, composto de rés-do-chão e quintal, descrito no Programa de Procedimentos da HASTA PÚBLICA PARA VENDA DE BEM IMÓVEL – ARTIGO MATRICIAL 2753.

3 — Declara, sob compromisso de honra, que em nome próprio ou em representação:

- Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português;
- Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas à Junta de Freguesia de Pias;
- Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a Segurança Social.

4 — O declarante assume que tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da sua candidatura do procedimento da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação.

5 — Em caso de adjudicação provisória compromete-se a apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português em sede de contribuições e impostos, quando aplicável.

6 — O declarante assume ainda que tem pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, implica a não adjudicação definitiva do imóvel, bem como a perda dos 10% do preço pago aquando da adjudicação provisória, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeito de procedimento criminal.

7 — Declara que conhece e aceita o estado físico e jurídico do imóvel, bem como as condições do presente Programa de Procedimentos.

8 — Autoriza o tratamento dos dados pessoais recolhidos para efeitos exclusivos do presente procedimento.

Data: _____

Assinatura:

(1) Identificação do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(s) legal(ais) do concorrente, se se tratar de pessoa coletiva.

(2) Só aplicável a concorrentes pessoas coletivas.