

REGULAMENTO

Alienação em Hasta Pública de Prédio Urbano da Freguesia de Outeiro

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º (Objeto)

1. O presente procedimento tem por objeto a alienação, na modalidade de Hasta Pública, do prédio urbano propriedade da Freguesia de Outeiro, sito em Caminho da Estrada Velha, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1198 da Freguesia de Perre e descrito na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo sob o nº 3497/20121018 da Freguesia de Perre.
2. O imóvel é vendido no estado físico e jurídico em que se encontra, com o encargo constante na respetiva certidão predial relativo ao destino da receita da venda, presumindo-se que os interessados o conhecem e não se responsabilizando a Freguesia de Outeiro por qualquer eventual desconformidade face ao que o comprador observar da visita ao local, não podendo este alegar vícios ou defeitos para a não celebração do contrato.

Artigo 2.º (Valor Base) A base de licitação é 484.000,00€ (quatrocentos e oitenta e quatro mil euros), conforme Relatório de Avaliação anexo ao processo.

Artigo 3.º (Modalidade da Venda) A alienação será efetuada por licitação verbal, a partir do valor base, sendo adjudicado o imóvel ao licitante que oferecer o preço mais elevado, desde que superior ou igual ao valor base, salvo deliberação em contrário da Junta de Freguesia nos termos do artigo 15.º.

Artigo 4.º (Visitas ao local e esclarecimentos) Os interessados poderão, mediante prévia inscrição nos serviços administrativos da Junta de Freguesia, dentro do horário de funcionamento, e em articulação com o executivo da junta de freguesia proceder à visita e exame do imóvel.

CAPÍTULO II - DA HASTA PÚBLICA

Artigo 5.º (Data e Local)

1. A praça realizar-se-á na sede da Junta de Freguesia, no dia 11 de abril de 2026, pelas 15:00 horas.
2. A data e hora serão publicitadas com uma antecedência mínima de 15 dias úteis, através de:
 - a. Edital afixado na sede da Junta de Freguesia e nos lugares de estilo habituais;
 - b. Publicação no sítio da Internet da Freguesia;

c. Anúncio em jornal de âmbito local ou regional.



Artigo 6.º (Esclarecimentos)

1. Qualquer interessado pode solicitar, por escrito, à comissão do procedimento, as informações ou esclarecimentos que entender por necessários em relação ao imóvel a alienar e à hasta pública.
2. Os pedidos de informações ou esclarecimentos podem ser solicitados até ao termo do quinto dia útil após a publicitação do Edital referido no artigo anterior, através do endereço eletrónico geral@jf-outeiro-viana.pt.
3. Os pedidos de informações ou esclarecimentos não identificados, cujo objeto se mostre ininteligível ou desajustado face ao procedimento ou sem pertinência serão liminarmente rejeitados.
4. As respostas aos pedidos de informações ou esclarecimentos serão comunicadas aos respetivos requerentes e publicitadas adequadamente, através do site da Junta de Freguesia, até ao termo décimo dia útil após a publicitação do Edital referido no artigo anterior.

Artigo 7.º (Participação)

1. Podem intervir na praça todos os cidadãos ou empresas que detenham capacidade jurídica plena.
2. Os licitantes devem identificar-se mediante apresentação dos seguintes documentos:
 - a) Pessoa singular ou titular de empresa em nome individual: Bilhete de identidade ou cartão do cidadão e número de contribuinte;
 - b) Representante(s) de empresa em nome individual ou sociedade: Bilhete de identidade ou cartão do cidadão, certidão do registo comercial da empresa e credencial passada pela mesma, da qual conste o nome e o número do bilhete de identidade ou cartão de cidadão do(s) representante(s), entendendo-se por credencial o documento emitido pela empresa representada da qual constem, além dos poderes conferidos, a(s) assinatura(s) do(s) seu(s) gerente(s), administrador(es) ou mandatário(s) com poderes bastantes, invocando a qualidade em que o fazem;
 - c) Representante(s) de pessoas singulares: Bilhete de identidade ou cartão do cidadão e procuração.

Artigo 8.º (Tramitação da Praça da Hasta Pública)

1. O ato público será dirigido por uma Comissão da Praça composta por três membros, a designar por deliberação da Junta de Freguesia até à data de publicação do anúncio da hasta pública.
2. Compete à Comissão da Praça decidir sobre as dúvidas que surjam no decorrer do ato, interromper ou encerrar a licitação quando entender oportuno e assegurar o cumprimento do presente regulamento.

3. Na data e hora anunciadas, o presidente da comissão declara aberta a praça, procedendo à identificação dos interessados presentes e à verificação da sua legitimidade nos termos do artigo 7.º.
4. De seguida, a comissão dá início à licitação verbal a partir do valor base de licitação previsto no artigo 2.º.
5. O valor do lanço (aumento) mínimo é de 5.000,00 € (cinco mil euros).
6. A licitação verbal termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
7. Terminada a licitação, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
8. Caso não surja qualquer lanço durante a licitação verbal (ninguém licite o valor base), a praça fica deserta e o ato público é encerrado, aplicando-se o disposto no artigo 15.º.
9. No final da praça é elaborado auto de arrematação assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório (ou por quem o represente).
10. Cumpridas as formalidades previstas nos números anteriores o presidente da comissão encerra o ato público.
11. Da hasta pública é lavrada ata que deve ser assinada pelos membros da comissão presentes nesse ato.

Artigo 9.º (Adjudicação Provisória e Pagamento do Sinal)

1. Terminada a licitação, o imóvel será adjudicado provisoriamente a quem tiver oferecido o maior preço.
2. No ato da adjudicação, o arrematante deve efetuar o pagamento imediato de 30% do valor total da venda, a título de sinal e princípio de pagamento.
3. O pagamento do sinal previsto no número anterior deverá cumprir rigorosamente os meios e condições de pagamento estipulados no Artigo 12.º do presente regulamento.
4. A falta de pagamento do sinal no ato implica a anulação imediata da adjudicação provisória, retomando-se a praça no lanço imediatamente anterior.

CAPÍTULO III - DA ESCRITURA E OBRIGAÇÕES

Artigo 10.º (Idoneidade e Direitos de Preferência)

1. No prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da adjudicação provisória, o adjudicatário provisório deve comprovar que tem a sua situação relativamente a impostos devidos em Portugal e a sua situação relativamente a contribuições para a Segurança Social regularizadas.
2. O prazo indicado no número anterior pode, por motivo devidamente fundamentado, ser prorrogado por deliberação da Junta de Freguesia.
3. A adjudicação fica legalmente condicionada ao não exercício do direito de preferência legalmente previsto por parte das entidades públicas competentes. Para o efeito, a Junta de Freguesia promoverá a devida comunicação através da plataforma "Casa Pronta".

Artigo 11.º (Adjudicação Definitiva)

1. A adjudicação efetuada pela Comissão no ato público da praça tem natureza meramente provisória.
2. A adjudicação definitiva é da exclusiva competência da Junta de Freguesia de Outeiro, mediante deliberação de homologação da Ata da Hasta Pública e após a confirmação da boa cobrança do sinal estipulado no artigo seguinte.
3. Caso a Junta de Freguesia não proceda à adjudicação definitiva por irregularidade insanável do procedimento, o ato será anulado, havendo apenas lugar à devolução do sinal prestado pelo arrematante provisório, sem direito a qualquer indemnização.
4. Proferida a deliberação de adjudicação definitiva, o arrematante será notificado por escrito pela Junta de Freguesia para, num prazo máximo de 60 dias, proceder à outorga da respetiva escritura pública de compra e venda, momento em que deverá liquidar o valor remanescente.

Artigo 12.º (Condições e Meios de Pagamento)

1. O pagamento do sinal devido no ato da adjudicação provisória, bem como o pagamento do valor remanescente a liquidar no ato da outorga da respetiva escritura pública de compra e venda, deverão ser efetuados, preferencialmente, através de transferência bancária para a conta titulada pela Junta de Freguesia de Outeiro PT50003300002898000020010, sendo obrigatória a apresentação à Comissão da Hasta Pública do respetivo comprovativo de execução irrevogável da operação no momento da adjudicação.
2. Alternativamente à modalidade prevista no número anterior, os pagamentos poderão ser efetuados através de cheque visado ou cheque bancário, emitidos obrigatoriamente à ordem da Junta de Freguesia de Outeiro.
3. A não apresentação de um meio de pagamento válido e com cobertura imediata, nos termos dos números anteriores, logo após a adjudicação provisória, confere à Comissão da Hasta Pública o direito de anular a adjudicação ao licitante faltoso e chamar o licitante que apresentou o lance imediatamente inferior, perdendo o primeiro o direito a qualquer reclamação ou indemnização.

Artigo 13.º (Escritura)

1. A escritura será celebrada no prazo máximo de 60 dias a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, em Cartório Notarial ou Casa Pronta a designar pela Junta de Freguesia (ou pelo comprador, se acordado).
2. O não comparecimento do adjudicatário na data marcada para a escritura, por motivo que lhe seja imputável, implica a perda do sinal a favor da Freguesia e a anulação da venda.



Artigo 14.º (Despesas) Correm por conta exclusiva do adquirente todas as despesas inerentes à transmissão, nomeadamente IMT, Imposto do Selo, emolumentos notariais e de registo predial.

Artigo 15.º (Não Adjudicação ou Anulação da Adjudicação)

1. Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, pela Junta de Freguesia quando se verifique:
 - a) A inexistência de propostas ou lances que atinjam o valor base previsto no artigo 2.º do presente regulamento;
 - b) Que, por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento, ou caso ocorram irregularidades que prejudiquem o interesse público.
 - c) A prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes ou terceiros, isto sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
2. Constitui igualmente causa de não adjudicação definitiva a não comprovação da situação tributária e da situação contributiva perante a Segurança Social regularizadas, por motivo imputável ao adjudicatário provisório.
3. Caso o imóvel já tenha 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.
4. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor da arrematação, exceto em caso de conluio.
5. A decisão de não adjudicação, acompanhada dos respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os interessados no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data em que for tomada, sendo-lhes concedido previamente o direito de audiência prévia, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 16.º (Legislação Aplicável e Foro Competente)

1. A tramitação do procedimento reger-se-á pelo disposto neste regulamento, aplicando-se, com as devidas adaptações, em tudo o que não se encontre nele previsto, as regras do procedimento de hasta pública para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e o Código do Procedimento Administrativo, na sua versão em vigor.
2. Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal com jurisdição sobre a Freguesia de Outeiro, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 17.º (Proteção de Dados Pessoais) Em cumprimento do Regulamento Geral de Proteção de Dados Pessoais, os dados pessoais solicitados em sede do presente procedimento, apenas

poderão ser utilizados para efeitos do mesmo, sendo o seu tratamento efetuado em conformidade com a legislação aplicável.

Outeiro, 11 de março de 2026

O Presidente da Junta



Víctor Rego