

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA



PROGRAMA DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

Para alienação de Bens Imóveis do Domínio Privado da Freguesia de Abraveses

PREÂMBULO

A Freguesia de Abraveses pauta a sua atuação pela promoção do bem-estar, solidariedade e desenvolvimento da sua comunidade, procurando apoiar ativamente as instituições locais que prestam serviços essenciais à população, e de reconhecimento público.

Neste contexto, a Associação Cultural, Recreativa e Social de Pascoal, IPSS, encontra-se a desenvolver um projeto de inegável interesse público e social para a nossa freguesia, tratando-se da construção de uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI), com capacidade para o acolhimento de 37 idosos, e de um Jardim de Infância destinado a 50 crianças. Esta obra encontra-se numa fase avançada de execução, carecendo, contudo, de verbas adicionais vitais para a conclusão dos respetivos trabalhos de acabamento.

Reconhecendo a urgência e a relevância destas novas respostas sociais, e na sequência da vontade expressa em Assembleia de Compartes dos Baldios de Pascoal, relativamente aos terrenos sitos no lugar de Pedra Aguda - conhecidos localmente como "Antigo Campo da Bola" -, a Junta de Freguesia de Abraveses deliberou promover a alienação desses mesmos terrenos, atualmente inscritos matricialmente, como dois prédios rústicos.

Tratam-se de dois prédios rústicos inscritos na matriz sob os artigos 3890 e 3891, com as áreas de 5.381,23 m² e 1.112,29 m², respetivamente.

O propósito fundamental e exclusivo da presente hasta pública é garantir que o resultado financeiro final da alienação destes bens, deduzidas todas as despesas do procedimento suportadas pela Freguesia, seja integralmente entregue à Associação Cultural, Recreativa e Social de Pascoal, IPSS. Deste modo, o património local é convertido num meio de financiamento direto para a concretização de um equipamento social que servirá as gerações futuras e a população sénior de Abraveses.

Para além do reforço da resposta social prestada às crianças e aos idosos, a alienação e futura requalificação desta área - atualmente ocupada por mato e afloramentos rochosos - constituirá uma mais-valia urbanística para a zona do sopé do Monte de Santa Luzia, impulsionando o desenvolvimento local.

Assim, zelando pela total transparência, defesa do interesse público e segurança jurídica, e ao abrigo do disposto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (Regime Jurídico das Autarquias Locais), dos princípios gerais do Código do Procedimento Administrativo, e do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público), aprova-se o presente Programa do Procedimento de Hasta Pública, que fixará as regras para a apresentação de propostas em carta fechada e respetiva adjudicação.

**Artigo 1.º****Objeto**

1. O presente procedimento visa a alienação, em hasta pública e por meio de propostas em carta fechada, de dois prédios rústicos integrados no domínio privado da Freguesia de Abraveses.
2. Embora o procedimento decorra num único ato e em simultâneo para ambos os imóveis, a venda de cada prédio será realizada isoladamente, devendo os interessados apresentar propostas autónomas, para cada um deles.

Artigo 2.º**Identificação dos Prédios**

Os prédios rústicos a alienar, localizados no lugar de Pedra Aguda, freguesia de Abraveses, concelho de Viseu, cujos documentos e planta, constam no final deste programa de procedimento de hasta pública, como ANEXOS I, II e III, são os seguintes:

- a) **Prédio 1:** composto de terreno de mato, com a área de 5.381,23 m², a confrontar do norte com a IP5, do sul com Mário dos Santos Rodrigues, do nascente com a Rua do Campo Antigo, e do poente com António Jorge Martins de Araújo Gomes, inscrito na matriz predial sob o artigo 3890; e
- b) **Prédio 2:** composto de terreno de mato, com a área de 1.112,29 m², a confrontar do norte com Maria Isabel Ferreira Rodrigues, do sul e nascente com o Caminho Público, e do poente com a Rua do Campo Antigo, inscrito na matriz predial sob o artigo 3891.

Artigo 3.º**Finalidade da Alienação**

1. O produto financeiro resultante da venda dos imóveis identificados no artigo anterior, será integralmente entregue à Associação Cultural, Recreativa e Social de Pascoal, IPSS, depois de deduzidas todas as despesas inerentes ao programa de procedimento de hasta pública suportadas pela Freguesia de Abraveses, nomeadamente, com a publicidade e elaboração deste procedimento, e demais despesas para prova de legitimidade com vista à transmissão daqueles prédios rústicos.
2. Este montante destina-se exclusivamente ao financiamento da obra de construção e conclusão de um equipamento social - nomeadamente uma Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (ERPI) e um Jardim de Infância - a favor dos fregueses de Abraveses.
3. A entrega das verbas referidas nos números anteriores à Associação será efetuada mediante a apresentação das respetivas faturas comprovativas das despesas incorridas com as obras realizadas e, caso se afigure necessário, de harmonia com os correspondentes autos de medição, garantindo-se assim a rigorosa afetação dos fundos à efetiva execução material dos trabalhos.

**Artigo 4.º****Base de Licitação**

1. O valor base de licitação para o Prédio 1 é de **€ 151.000 (cento e cinquenta e um mil euros)** conforme avaliação já efetuada por perito qualificado, e que fica a constar no final deste programa de procedimento de hasta pública, como ANEXO IV.
2. O valor base de licitação para o Prédio 2 é de **€ 73.000 (setenta e três mil euros)**, conforme avaliação já efetuada por perito qualificado, e que fica a constar no final deste programa de procedimento de hasta pública, como ANEXO IV.
3. Não serão admitidas propostas de valor inferior ao valor base de licitação fixado.

Artigo 5.º**Publicidade e Prazos**

1. O presente procedimento será publicitado através de edital a afixar na sede da freguesia e outros locais que se entendam por convenientes, na página institucional da Freguesia na internet, num jornal de âmbito regional ou nacional, e ainda nas redes sociais da freguesia, por um período de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de publicação no jornal.
2. O prazo para a apresentação das propostas é de 10 (dez) dias úteis, contados a partir do termo do prazo de publicidade referido no número anterior.

Artigo 6.º**Apresentação das Propostas**

1. As propostas devem ser entregues presencialmente na sede da Freguesia de Abraveses, sita na Av.^a Aquilino Ribeiro, n.º 125, Abraveses, 3515-114 VISEU, durante o respetivo horário de expediente, ou remetidas por correio registado com aviso de receção, desde que sejam rececionadas até ao termo do prazo fixado.
2. Para cada prédio deve ser apresentada uma proposta em envelope opaco e fechado. No rosto do envelope deverá constar apenas a menção: "*Proposta para Aquisição de Imóvel artigo _____ (preencher com o artigo a que apresenta proposta) – Hasta Pública – da Freguesia de Abraveses*".
3. No interior do envelope, a proposta de aquisição, devidamente datada e assinada, deve conter, sob pena de exclusão automática, a identificação do prédio a que **apresenta proposta e os seguintes elementos de identificação do proponente:**
 - a) **Sendo Pessoa Singular:** Nome completo, Número de Identificação Fiscal (NIF), estado civil, naturalidade e residência completa, bem como uma fotocópia do documento de identificação, dela constando a seguinte menção devidamente assinada pelo próprio: "*Autorizo a reprodução deste documento de identificação apenas para os fins do programa de procedimento de hasta pública da Freguesia de Abraveses*";
 - b) **Sendo Pessoa Coletiva:** Nome/Firma, Número de Identificação de Pessoa Coletiva (NIPC), morada da sede, código de acesso à certidão permanente do registo



comercial válida, e identificação de quem representa legalmente a sociedade, estado civil, naturalidade e residência completa, bem como uma fotocópia do seu documento de identificação, dela constando a seguinte menção devidamente assinada pelo próprio: «Autorizo a reprodução deste documento de identificação apenas para os fins do programa de procedimento de hasta pública da Freguesia de Abraveses».

Artigo 7.º

Garantia / Caução

1. Cada proposta deverá ser obrigatoriamente instruída com um cheque visado ou bancário, emitido à ordem da Freguesia de Abraveses, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor proposto para a aquisição.
2. A falta de apresentação do cheque visado ou bancário nas condições referidas no número anterior é motivo de exclusão liminar da proposta.

Artigo 8.º

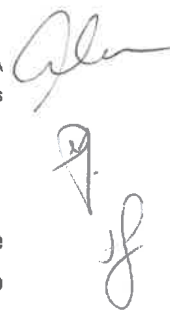
Abertura das Propostas e Licitação

1. O ato público de abertura das propostas ocorrerá no dia útil imediatamente seguinte ao fim do prazo para apresentação das propostas, em cerimónia pública a decorrer na sede da Freguesia de Abraveses, pelas 18:30 horas, ato este, dirigido por três elementos do executivo, presidido pelo Exmo. Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Abraveses, podendo facultativamente, um dos restantes dois elementos do executivo ser substituído por deputado da Assembleia de Freguesia.
2. Abertas as propostas e verificada a sua regularidade formal, será elaborada uma lista ordenada das propostas admitidas para cada um dos prédios.
3. Se existirem propostas de igual valor, que sejam as mais elevadas, proceder-se-á de imediato a licitação verbal (leilão) entre os proponentes empatados, caso se encontrem presentes ou representados; se não estiverem presentes, será concedido um prazo máximo e improrrogável de 3 (três) dias úteis, para apresentação de nova proposta fechada de desempate, devendo apresentar nessa proposta valor superior ao já apresentado na primeira proposta apresentada.
4. Em caso de novas propostas para desempate entre dois ou mais proponentes empatados, seguirá o mesmo procedimento de apresentação de propostas e abertura de propostas, nos mesmos termos dos pontos e artigos supra.

Artigo 9.º

Adjudicação e Direitos de Preferência

1. A adjudicação provisória será feita ao proponente que apresentar a proposta de maior valor.
2. Sendo o objeto de venda constituído por prédios rústicos, os proprietários de terrenos confinantes (confrontantes) gozam do direito legal de preferência na sua aquisição, nos termos e com as limitações previstas no artigo 1380.º, do Código Civil.



3. A adjudicação efetuada no ato público da hasta pública ao proponente que apresente o valor mais elevado tem natureza estritamente provisória, ficando a adjudicação definitiva suspensa e condicionada ao não exercício daquele direito.
4. Após o apuramento da proposta vencedora, a Freguesia de Abraveses promoverá a notificação dos titulares do direito de preferência, nos termos legalmente exigidos, indicando o preço e as demais condições da alienação, para que estes o exerçam, querendo, no prazo fixado para o efeito.
5. Caso o direito de preferência seja validamente exercido por um ou mais confinantes, o proponente vencedor da hasta pública preterido não terá direito a qualquer indemnização ou compensação, havendo apenas lugar à imediata devolução do cheque por si entregue a título de garantia.

Artigo 10.º

Reserva de Não Adjudicação e Cancelamento

1. A Freguesia de Abraveses reserva-se o direito de não proceder à adjudicação de um ou de ambos os prédios, bem como o direito de anular o procedimento, designadamente quando se verifique uma das seguintes situações:
 - a) Haja fortes indícios de concertação entre os proponentes, falseamento das regras de concorrência ou qualquer outra prática irregular;
 - b) As propostas apresentadas, ainda que iguais ou superiores ao valor base de licitação fixado, sejam consideradas inconvenientes para o interesse público ou manifestamente desadequadas face às condições do mercado; e
 - c) Sobrevierem circunstâncias de interesse público imperioso, devidamente fundamentadas, que desaconselhem a alienação do património.
2. A decisão de não adjudicação ou de cancelamento do procedimento cabe ao órgão executivo (Junta de Freguesia), mediante deliberação devidamente fundamentada.
3. O exercício da prerrogativa prevista no presente artigo não confere aos proponentes o direito a exigir qualquer tipo de indemnização, compensação ou reembolso de despesas, sem prejuízo da devolução integral das garantias (cheques) entretanto entregues.

Artigo 11.º

Condições de Pagamento e Devolução de Garantias

1. O cheque entregue pelo adjudicatário vencedor a título de garantia será retido e o seu valor deduzido ao preço final de venda do imóvel.
2. Os cheques visados ou bancários dos restantes proponentes, não vencedores, serão devolvidos no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, após a adjudicação definitiva ou após o exercício do direito de preferência por terceiros, mediante levantamento dos respetivos cheques, pelos proponentes na sede da Freguesia de Abraveses.

3. O pagamento do remanescente do preço (95%) deverá ser efetuado, na sua totalidade, por transferência bancária ou cheque visado, no ato de celebração do título de compra e venda a favor do proponente vencedor (*escritura pública ou documento particular autenticado*).

Artigo 12.º

Formalização da Transmissão

1. A celebração do título definitivo de compra e venda ocorrerá em data, hora e local a designar pela Freguesia de Abraveses, num prazo não superior a 60 dias contados da adjudicação definitiva.
2. Todas as despesas inerentes à transmissão, nomeadamente IMT, Imposto do Selo e custos notariais e de registo, serão da exclusiva responsabilidade do adjudicatário.
3. O adjudicatário terá de entregar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, após a adjudicação definitiva, declaração sob compromisso de honra, que:
 - a) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português; e
 - b) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições para a Segurança Social.
4. Em caso de necessidade, o adjudicatário pode ser notificado para apresentar outros elementos ou documentos necessários à elaboração do título definitivo de compra e venda, obrigando sob pena de exclusão, a entregar o que lhe for solicitado, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, a contar daquela notificação.

Artigo 13.º

Omissões e Dúvidas

Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na interpretação do presente Programa de Procedimento serão resolvidos por deliberação da Freguesia de Abraveses, de acordo com a [legislação aplicável](#).

Aprovado pelo Executivo da Junta de Freguesia de Abraveses, em 2026 / 09 / 22

Aprovado pela Assembleia de Freguesia de Abraveses, por unanimidade, em 2026 / 09 / 29

A 2ª Secretária da
Assembleia de Freguesia

A Presidente da
Assembleia de Freguesia

O 1º Secretário da
Assembleia de Freguesia

