



## FREGUESIA DE GUARDÃO

### PROGRAMA DE PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS/PRÉDIOS RÚSTICOS

POR HASTA PÚBLICA: 01/HP/2023

#### **PREÂMBULO**

A Freguesia de Guardão é proprietária de dois bens imóveis, prédios rústicos, integrados em domínio privado da Freguesia do Guardão, sítios na Rua da Escola, na vila do Caramulo, freguesia de Guardão, concelho de Tondela, inscritos na matriz predial rústica sob os artigos n.º 1525 e n.º 1526 de Tondela e descritos na Conservatória do Registo Predial de Tondela sob o n.º 3828 e n.º 1678 respetivamente, conforme Cadernetas Prediais, Anexo I e Anexo I ao Programa de Procedimento.

Os bens imóveis em questão encontram-se devolutos e livres de pessoas e bens, e não se encontram afetos a qualquer uso ou serviço da Freguesia, não sendo as respetivas propriedades necessárias à prossecução de fins de interesse público. Mais, considerando a Junta de Freguesia do Guardão que a manutenção destes imóveis em sua propriedade não é conveniente, deve promover a respetiva alienação.

A Junta de Freguesia do Guardão é competente para alienar os bens imóveis rústicos nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, na atual redação em vigor.

O Programa de Procedimento foi aprovado por unanimidade por deliberação tomada em reunião extraordinária da Junta de freguesia, realizada em 30/04/2023.

Assim, procede-se à elaboração das presentes condições, tendo em vista regular o Programa de Procedimento de hasta pública para efeitos da alienação dos prédios rústicos.



## **PROGRAMA E CONDIÇÕES**

### **ARTIGO 1.º**

#### **Objeto do Procedimento**

O presente programa tem por objeto o procedimento de alienação em hasta pública, de dois prédios rústicos integrados no domínio privado da Freguesia do Guardão, designados por "Eira", sitos na Rua da Escola, na vila do Caramulo, freguesia de Guardão, concelho de Tondela, distrito de Viseu, inscrito na matriz predial rústica do Serviço de Finanças de Tondela, sob os artigos n.º 1525 e n.º 1526, e descritos na Conservatória do Registo Predial de Tondela, sob o n.º 3828 e n.º 1678 respetivamente, registados a favor da Freguesia do Guardão, com a Identificação Fiscal n.º 506 884 910. Os prédios rústicos têm as características a seguir elencadas, em conformidade com as Cadernetas Prediais, Anexo I e II e respetivas Plantas de Localização, Anexo III ao presente programa:

#### **1 - Artigo Matricial N.º 1525:**

**Área total do terreno: 130,0000 m<sup>2</sup>;**

**Composto por: Semeadura c/5 Videiras;**

**Valor patrimonial atual: € 1,04 (um euro e quatro cêntimos);**

**Valor de Aquisição em 2018: € 3.534,00 (três mil quinhentos e trinta e quatro euros);**

**Confronta a norte com CAMINHO, a sul com MARIA ANGELINA, a nascente com PRÓPRIO e a poente com ALFREDO FERREIRA DA SILVA**

#### **2 - Artigo Matricial N.º 1525:**

**Área total do terreno: 290,0000 m<sup>2</sup>;**

**Composto por: Semeadura e Eira;**

**Valor patrimonial atual: € 1,16 (um euro e dezasseis cêntimos);**

**Valor de Aquisição em 2018: € 6.466,00 (seis mil quatrocentos e sessenta e seis euros);**

**Confronta a norte com MARGARIDA FERREIRA DA FONTE, a sul com CAMINHO, a nascente com CAMINHO e a poente com HENRIQUE FERREIRA E OUTRO.**



## **ARTIGO 2.º**

### **Fins da Aquisição**

A Aquisição dos prédios rústicos deverá obedecer aos seguintes fins e/ou condições, conforme deliberação tomada em reunião extraordinária da junta de Freguesia de Guardão, realizada em 30/04/2023:

- 1 – Reabilitação dos espaços com obrigatoriedade de manutenção/recuperação do espigueiro, eira e palheiro existentes nos prédios em questão.
- 2 – Na reabilitação dos espaços deverá ser dada primazia à utilização do granito de tonalidade amarela, sendo este uma característica da Serra do Caramulo.
- 3 – Os espaços deverão ser aproveitados para promoção e/ou comercialização de produtos endógenos da Serra do Caramulo.
- 4 – Para a execução do Projeto de Reabilitação dos espaços integrados nos prédios rústicos em questão, fica estabelecido o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar a partir da data da escritura pública.
- 5 - Por deliberação tomada em reunião extraordinária da Junta de Freguesia de Guardão, realizada em 30/04/2023, mais foi deliberado por unanimidade, que no presente Programa de Procedimento e na escritura pública/título de compra e venda, o comprador se obriga a manter os espaços abertos durante o período de 5 (cinco) anos, para os fins estipulados no n.º 3 do presente Artigo. A presente deliberação constará em documento complementar à escritura pública/título de compra e venda.

## **ARTIGO 3.º**

### **Candidatos**

Em conformidade com o presente Programa podem candidatar-se ao concurso as pessoas singulares ou coletivas desde que legalmente constituídas.

## **ARTIGO 4.º**

### **Entidade Pública Adjudicante**

A Entidade Pública Adjudicante é a Freguesia do Guardão, representada pelo Presidente da Junta de Freguesia, tendo sido apresentada a proposta pelo Presidente da Junta, em que a mesma foi aprovada por unanimidade, por deliberação tomada em reunião extraordinária da Junta de Freguesia, realizada aos 30/04/2023.



## **ARTIGO 5.º**

### **Propostas e Valor Base de Licitação**

1 – As propostas deverão ser entregues até às 19:00 horas do dia 25/05/2023, pessoalmente, pelos concorrentes ou seus representantes, na Sede da Freguesia do Guardão, Edifício dos CTT, sita na Avenida Dr. Jerónimo de Lacerda, N.º 877, 3475 – 046 Caramulo, nas horas normais de atendimento ao público (segundas-feiras e quintas-feiras das 18:00 horas às 19:00 horas), contra recibo de entrega, ou remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, dirigidas ao Presidente da Junta de Freguesia do Guardão.

2 – No caso de as propostas serem remetidas pelo correio, o concorrente será o único responsável pela entrega extemporânea da proposta na morada referida no número anterior, o qual implicará a sua não admissão à licitação pública.

3 – A proposta terá de ser elaborada em conformidade com a minuta em Anexo IV ao presente Programa, com letra bem legível e sem rasuras que possam dificultar a apreciação da mesma por parte da Comissão e deve ser assinada pelo concorrente ou seu representante, devendo no caso, juntar-se os documentos que confirmam a este último, poderes bastante para o efeito.

4 – As propostas devem indicar o valor para arrematação, superior ao da base de licitação, sendo o valor mínimo de cada lanço de 100,00 € (cem euros), devendo este ser indicado por extenso e por algarismos, prevalecendo, em caso de divergência, o valor expresso por extenso.

5 – As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, indicando-se no seu exterior a palavra "**PROPOSTA**", e identificando-se o proponente e o bem imóvel a que respeita.

6 – O envelope deverá ser encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao Presidente da Comissão com a indicação de "**HASTA PÚBLICA – 001/2023 – ALIENAÇÃO DE PRÉDIOS RÚSTICOS, PROPRIEDADE DA JUNTA DE FREGUESIA DO GUARDÃO**", e endereçado ao Presidente da Junta de Freguesia do Guardão.

7 – A proposta deve, ainda, ser acompanhada de cópia de documentos de identificação do concorrente, designadamente, bilhete de Identidade e/ ou Cartão de Cidadão e Número de Identificação Fiscal, no caso de pessoa singular.

7 – No caso de a proposta ser apresentada por pessoa coletiva, deverá conter além dos documentos de Identificação enumerados no número anterior, do legal



representante da pessoa coletiva, a denominação social, número de pessoa coletiva, acompanhado de Certidão Permanente da Conservatória do Registo Comercial em vigor.

8 - Os concorrentes que apresentem propostas em desconformidade com as regras estabelecidas pelo presente Programa serão liminarmente excluídos.

## **ARTIGO 6.º**

### **Publicidade**

A presente hasta pública é publicitada com a antecedência de dez dias úteis, através de Edital a afixar nos locais habituais, de anúncio em jornal de circulação distrital e regional e na página web da junta de Freguesia do Guardão ([www.freguesiadoguardao.pt](http://www.freguesiadoguardao.pt)), em conformidade com o disposto no n.º 1, do artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação em vigor.

## **ARTIGO 7.º**

### **Consulta do Procedimento e Esclarecimentos solicitados pelos interessados**

1 - As peças que constituem o programa de procedimento, anúncio de procedimento público e certidão da deliberação da Junta de Freguesia, encontram-se patentes na Sede da Junta de Freguesia do Guardão, onde podem ser examinadas, durante as horas de expediente, no horário indicado no n.º 1, do artigo 5.º do presente programa, desde a data da sua publicação e respetivo Edital e anúncio até ao dia e hora do ato público.

2 - Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados podem ser prestados por iniciativa própria da Comissão ou solicitados pelos interessados.

3 - Os pedidos de esclarecimentos devem ser feitos por escrito e remetidos à Comissão, em mão, por via postal ou por e-mail, no endereço mencionado no n.º 1, do artigo 5.º e no Email indicado no presente artigo.

4 - Os esclarecimentos serão prestados por escrito pela Comissão até ao terceiro dia anterior, ao dia da realização da hasta pública.

5 - Os esclarecimentos serão juntos às peças patentes do procedimento, publicitados no sítio da internet no endereço ([www.freguesiadoguardao.pt](http://www.freguesiadoguardao.pt)) e notificados aos



interessados que procedam ou venham a proceder ao levantamento das peças do concurso, para o endereço por eles indicado.

6 – Durante o prazo de apresentação das Propostas dos Concorrentes, os interessados podem solicitar ainda a visita aos prédios rústicos, mediante marcação prévia.

#### **ARTIGO 8.º**

##### **Tramitação do Procedimento**

O presente procedimento deve observar a seguinte tramitação:

- a) Publicação de Edital e anúncios;
- b) Ato Público de Abertura de Propostas e Adjudicação Provisória;
- c) Adjudicação e Autorização da venda pela Junta de Freguesia;
- d) Celebração da escritura pública de compra e venda;

#### **ARTIGO 9.º**

##### **Anúncio do Procedimento**

O Procedimento será publicitado através de anúncio publicado com a antecedência de dez dias úteis, da data fixada para a abertura das propostas no dia da realização da hasta pública, num jornal diário de grande circulação a nível distrital, no sítio da freguesia do Guardão, num jornal regional, através da afixação de editais nos lugares públicos do costume, bem como no Município de Tondela, com a seguinte informação:

- a) Identificação síntese do Procedimento;
- b) Identificação sucinta e localização do bem imóvel;
- c) Identificação da entidade Adjudicante, locais e horário de contacto;
- d) Valor base de licitação;
- e) Modalidade das propostas e valor mínimo de cada lance da licitação;
- f) Modalidades de pagamento admitidas;
- g) Local, data e hora para apresentação das propostas e da realização da hasta pública.

#### **ARTIGO 10.º**

##### **COMISSÃO**



1 – A arrematação em hasta pública é dirigida por uma Comissão que será constituída por três elementos efetivos e dois suplentes.

2 – A referida comissão será composta pelos elementos a seguir indicados, sendo o primeiro o seu presidente ou quem ele delegar:

Presidente: Paula Cristina Duarte Batista

1º Vogal Efetivo: António Bento Barata;

2º Vogal Efetivo: Fernando Henriques Pereira

1º Vogal suplente: Ângela Marques Ferreira;

2º vogal suplente: Cristiana Maria Silva Pacheco.

3 – São competências da Comissão:

- a) Prestar esclarecimentos, quando solicitados, antes e durante a hasta pública;
- b) Dirigir os trabalhos da hasta pública;
- c) Apreciar e decidir das reclamações apresentadas no ato de hasta pública;
- d) Adjudicar provisoriamente a alienação dos bens imóveis, prédios rústicos, sítios na Rua da Escola, na Vila do Caramulo, freguesia do Guardão, concelho de Tondela, objeto do presente Procedimento;
- e) Emitir o auto de arrematação referente à adjudicação provisória que identificará o adjudicatário provisório e ao valor de 10% da base de licitação dos bens imóveis, correspondente a € 12.500,00 (doze mil e quinhentos euros) pago pelo adjudicatário provisório;
- f) Proceder à audiência dos interessados, se à mesma houver lugar;
- g) Apreciar e decidir as reclamações apresentadas em sede de audiência dos interessados;
- h) Propor à Junta de Freguesia a adjudicação definitiva da alienação do bem imóvel, objeto do presente Procedimento.

### **ARTIGO 11.º**

#### **HASTA PÚBLICA**

1 – O ato público de abertura das propostas realizar-se-á no dia 26 de maio de 2023, às 20:00 horas, na Sede da Freguesia do Guardão, Edifício dos CTT, sita na Avenida Dr. Jerónimo de Lacerda, N.º 877, 3475 – 046 Caramulo.



2 – À hasta pública pode assistir qualquer interessado, apenas, podendo intervir os concorrentes cujas propostas sejam admitidas ou os seus representantes devidamente credenciados e com poderes para intervirem no ato.

4 – A praça inicia-se com as explicações das condições gerais e especiais que regem a alienação por hasta pública, assim como dos eventuais esclarecimentos que, entretanto, tenham sido solicitados.

5 – Proceda-se à abertura das propostas recebidas.

6 – Não existindo propostas, procede-se à licitação dos prédios rústicos, desde que no local existam interessados para o efeito, a partir do valor base de licitação dos bens imóveis, correspondente a € 12.500,00 (doze mil e quinhentos euros), com lances mínimos de € 100,00 (cem euros), acima do valor da proposta mais elevada.

7 – A licitação termina quando o presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

8 – No final da praça, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros do Comissão.

## **ARTIGO 12.º**

### **Adjudicação Provisória**

1 – Terminada a licitação, a Comissão adjudica provisoriamente os bens imóveis/prédios rústicos a quem tenha oferecido o preço mais elevado, devendo este declarar se o prédio se destina à pessoa a designar;

2 – No final da praça, é elaborada a ata da adjudicação provisória, assinada pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente ou pelo seu representante legal.

3 – O montante a pagar a título de Adjudicação Provisória dos bens imóveis/prédios rústicos a que se refere a presente hasta pública, pode ser pago através de cheque bancário na tesouraria da Freguesia do Guardão ou por transferência bancária.

4 – Caso a modalidade de pagamento seja a transferência bancária deve o adjudicatário fazer prova da mesma, junto da tesouraria da Freguesia do Guardão.

## **ARTIGO 13.º**

### **Pagamento**



1 – O montante a pagar a título de adjudicação provisória e definitiva dos bens imóveis/prédios rústicos a que se refere a presente hasta pública será pago da seguinte forma:

- a) 10% no ato da arrematação, a título de adjudicação provisória;
- b) 40% do valor da proposta, no prazo de dois dias úteis, nos termos dos números 3 e 4 do artigo 12.º do presente Programa de Procedimento;
- c) O valor remanescente correspondente aos 50% da proposta adjudicada será pago no dia da outorga da escritura pública/título de compra e venda, através dos meios de pagamento mencionados nos números 3 e 4 do artigo 12.º do presente programa procedimento.

#### **ARTIGO 14.º**

##### **Audiência de Interessados**

Será divulgada lista do posicionamento das propostas dos concorrentes, admitidos à hasta pública, para que, no prazo de dez dias úteis, os interessados se possam pronunciar, conforme o disposto no artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação em vigor.

#### **ARTIGO 15.º**

##### **Adjudicação Definitiva e Escritura Pública**

1 – A decisão sobre a venda, ou não, do imóvel compete à Junta de freguesia do Guardão.

2 – Decorrido o prazo dos dez dias úteis referido no artigo anterior do presente programa de procedimento, da audiência de interessados, a adjudicação definitiva será apreciada e deliberada em reunião ordinária pela Junta de Freguesia, para a venda dos bens imóveis/prédios rústicos.

3 – A alienação será formalizada por escritura pública de compra e venda, no prazo de 60 (sessenta) dias após a notificação da decisão de adjudicação tomada pela deliberação da Junta de Freguesia, sendo o adjudicatário notificado para o efeito, mediante carta registada com aviso de receção.



4 – O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado uma única vez, por idêntico período, desde que devida e fundamentadamente solicitado, ou por falta de agenda no Cartório Notarial de Tondela.

5 – Para efeitos da celebração da escritura pública/título de compra e venda, o adjudicatário deve apresentar, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação definitiva, os seguintes documentos:

- a) Certidão do Registo de Pessoa Coletiva (quando for o caso);
- b) Certidão comprovativa da situação regularizada relativamente a dívidas do Serviço de Finanças;
- c) Certidão comprovativa regularizada relativamente a dívidas da Segurança Social;
- d) Quaisquer outros documentos que para o efeito lhe sejam expressamente requeridos.

6 – Os encargos de natureza fiscal e notariais ou outros, inerentes ao contrato de compra e venda, outorga da escritura, designadamente o Imposto Municipal sobre Transações Onerosas (IMT), Imposto de Selo e emolumentos notariais devidos são da inteira responsabilidade do comprador/adjudicatário.

7 - A decisão da adjudicação definitiva, será notificada ao adjudicatário, para no prazo de 20 dias úteis apresentar os documentos comprovativos da liquidação do IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), do Imposto de Selo e dos demais devidos por Lei.

8 – A falta de comparência injustificada no dia da outorga da escritura pública, pelo adjudicatário, implica a perda dos 50% do preço pago aquando da adjudicação provisória, considerando-se caducada a adjudicação provisória efetuada.

9 – O auto de arrematação e o documento da notificação da adjudicação definitiva dos bens imóveis/prédios rústicos constituem título bastante para o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário.

## **ARTIGO 16.º**

### **Condições Resolutivas de Adjudicação**

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 os prédios rústicos, revertendo para a Freguesia do Guardão, os prédios livres de ónus e



encargos e todas as benfeitorias nele existentes, bem como os 50% já entregue a título de adjudicação provisória.

2 – A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso dos bens imóveis lhe terem sido adjudicados, perdendo para a Freguesia de Guardão as quantias entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimento civil e criminal.

3 – Verificando-se as situações supra, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação definitiva, os bens imóveis/prédios rústicos poderão ser adjudicados ao interessado que apresentou a proposta ou lanço de que resultou o valor da arrematação imediatamente inferior, desde que esse valor não seja abaixo do preço base de licitação.

## **ARTIGO 17.º**

### **Notificações**

Todas as notificações a efetuar no âmbito do presente programa de procedimento são efetuadas via correio, e/ou por via eletrónica, devendo os interessados indicar na apresentação das suas propostas um endereço para esse efeito.

## **ARTIGO 18.º**

### **Reclamações**

As reclamações podem ser apresentadas pelos concorrentes ou seus representantes legais, neste caso desde que devidamente mandatados para o efeito.

## **ARTIGO 19.º**

### **Prazo para efetuar reclamações**

Os concorrentes podem apresentar reclamações as quais são decididas no decorrer do ato público da hasta pública, a não ser que a Comissão tenha que solicitar esclarecimentos ou documentos, quer à Junta de Freguesia, quer a qualquer outra entidade.

## **ARTIGO 20.º**

### **(Recurso)**



Das decisões da Comissão, cabe recurso hierárquico, se a ele houver lugar nos termos do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua atual redação em vigor.

**ARTIGO 21.º**  
**(Não Adjudicação)**

A Junta de Freguesia reserva-se o direito de não adjudicar, se tanto julgar conveniente aos interesses da Freguesia de Guardão.

**Artigo 22.º**  
**Hasta Pública Deserta**

Caso a Hasta Pública fique deserta será aberto novo procedimento, para alienação dos bens imóveis/prédios rústicos por ajuste direto, aceitando-se propostas para negociação e/ou contactando-se diretamente potenciais interessados.

**ARTIGO 23.º**  
**Dúvidas e Omissões e Legislação Aplicável**

Em caso de dúvidas e omissões na aplicação dos presentes artigos do presente programa de procedimento, serão analisadas e decididas pela Junta de Freguesia, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, na sua atual redação em vigor, pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro na sua atual redação em vigor e pelo Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto, na sua atual redação em vigor.