

Programa de Alienação do Lote 8 do Loteamento Municipal de Pousaflores

Índice

I - Disposições Gerais

Artigo 1.º - Entidade

Artigo 2.º - Objeto

Artigo 3.º - Fundamento e destino da transmissão

Artigo 4.º - Designação da Comissão

Artigo 5.º - Competência e composição da Comissão

Artigo 6.º - Publicitação da Hasta Pública

II - Procedimento de Candidatura

Artigo 7.º - Candidatos

Artigo 8.º - Apresentação de candidaturas

Artigo 9.º - Documentos que acompanham as candidaturas

Artigo 10.º - Decisão de admissão das candidaturas

III - Procedimento de Hasta Pública

Artigo 11.º - Marcação e Abertura da Hasta Pública

Artigo 12.º - Participação na Praça

Artigo 13.º - Adjudicação Provisória

Artigo 14.º - Condições de Pagamento

Artigo 15.º - Causas de não adjudicação e condições resolutivas da adjudicação

Artigo 16.º - Outorga da escritura

Artigo 17.º - Impostos

Artigo 18.º - Prazos de cumprimento obrigatório

Artigo 19.º - Cláusula de Reversão

Artigo 20.º - Pagamento das Benfeitorias do Lote Revertido

Artigo 21.º - Transmissão

Artigo 22.º - Hipotecas

Artigo 23.º - Loteamento e Condicionalismos

IV - Disposições finais

Artigo 24.º - Anulação

Artigo 25.º - Proteção de dados

Artigo 26.º - Dúvidas e omissões

ANEXOS

Anexo I - Formulário

Anexo II - Planta Síntese

Anexo III - Planta de Localização

Anexo IV - Relatório de Avaliação

Anexo V - Ata de Aprovação do Loteamento de Pousaflores

Anexo VI - Caderneta predial

Programa de Alienação do Lote 8 do Loteamento Municipal de Pousaflores

I - Disposições Gerais

Artigo 1.º

Entidade

O presente procedimento é promovido pelo Município do Ansião, cujos contacto são: Praça do Município, 3240-143 Ansião; Telefone: 236 670 200; Email: geral@cm-ansiao.pt

Artigo 2.º

Objeto

1. O presente programa compreende as regras pelas quais se rege o procedimento de Hasta Pública para o Loteamento de Pousaflores.
2. O presente procedimento tem como objeto a alienação do seguinte imóvel, designado como lote, do Loteamento de Pousaflores.

Lote	Tipologia	Área do Lote (m²)	Área máxima de construção (m²)			Valor de avaliação Euros
			Edifício	Anexo	Total	
8	Unifamiliar	409	200	39	239	9.000€

Artigo 3.º

Fundamento, destino da transmissão e valor base

1. A alienação prossegue os desígnios de fixação de pessoas e de atração de investimento, em concurso para a promoção do desenvolvimento socioeconómico da Freguesia de Pousaflores e do Concelho de Ansião, ante a atribuição municipal prevista na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e a competência fixada na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.
2. Ao lote a alienar no âmbito do presente procedimento não é permitido dar uso diferente após a alienação do que aquele previsto no quadro, nas regras urbanísticas da operação de loteamento e no Plano Diretor Municipal de Ansião, sob pena de reversão.

3. O direito de propriedade sobre o lote é transmitido tal como ele jurídica e fisicamente se encontrar no momento da adjudicação provisória.
4. O valor base de venda do lote será o indicado no quadro do n.º 2 do artigo 2.º.

Artigo 4.º

Designação da Comissão

1. A Hasta Pública é dirigida por uma comissão composta por três membros efetivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.
2. Os membros da Comissão são designados pelo Presidente da Câmara Municipal de Ansião, ou pelo seu substituto legal, devendo indicar quem preside.
3. A Comissão é composta por um elemento do executivo e por dois técnicos dos serviços municipais.

Artigo 5.º

Competência e composição da Comissão

1. O procedimento e a praça pública são dirigidos pela Comissão designada nos termos do artigo anterior.
2. A Comissão é composta pelos seguintes elementos:
 - i. Presidente: João Paulo Jesus Rosa
 - ii. Vogal: Sandra Paula Jesus Simões
 - iii. Vogal: Alda Sofia Mendes Gaspar
 - iv. Vice-Presidente, que substituirá o Presidente nas suas faltas ou impedimentos: Mário Sérgio Madalena Teixeira Pires
 - v. 1.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento: Sónia Isabel Belém Mendes
 - vi. 2.º Vogal suplente, que substituirá os membros da Comissão, em caso de falta ou impedimento: Bruno Miguel Nunes da Silva

Artigo 6.º

Publicitação do Procedimento

1. Para o presente procedimento é adotada a Hasta Pública para alienação do lote, o qual será precedido de Edital, publicado no sítio da internet do Município de Ansião e devidamente afixado nos locais públicos de estilo.
2. Do Edital deverão constar os seguintes elementos:
 - a. O prazo de inscrição para todos os interessados;
 - b. A data, hora e local da Hasta Pública;
 - c. A identificação do lote colocado a concurso, com a indicação da sua área, da respetiva área de construção, uso a que a mesma se destina e n.º de pisos de construção permitidos;
 - d. Preço base de venda do lote;
 - e. Indicação do local onde se procede às inscrições e onde podem ser consultadas as presentes normas, bem como as regras que regem a construção e edificação nos lotes;
 - f. Referência à cláusula de inalienabilidade e de reversão;
 - g. Os critérios de seleção para atribuição do lote;
 - h. A indicação de outros elementos considerados relevantes.

II - Procedimento de Candidatura

Artigo 7.º

Candidatos

1. Podem concorrer à aquisição do lote, todos os cidadãos, maiores ou capazes, bem assim como quaisquer pessoas coletivas.
2. No caso de candidatos casados, ou que tenham vida em comum comprovada, apenas pode concorrer à aquisição do lote, um dos cônjuges.
3. Os candidatos que formalizem a candidatura têm de estar presentes na Hasta Pública ou fazerem-se representar por procurador devidamente habilitado para o efeito e, em qualquer dos casos, munido de BI/CC e NIF.

Artigo 8.º

Apresentação de candidaturas

1. As inscrições devem ser formalizadas através de formulário específico, Anexo I, a aprovar com a Hasta Pública, e cuja entrega constitui formalidade obrigatória.

2. Os interessados deverão apresentar a respetiva candidatura ao presente programa, em sobrescrito fechado ou via correio eletrónico, consoante o modo de apresentação, identificando-se no exterior do sobrescrito/no corpo da mensagem, o proponente.
3. A proposta será assinada pelo proponente, ou seu representante legal e, sempre que seja assinada por procurador, juntar-se-á procuração que confira a este último, poderes para o efeito.
4. As candidaturas podem ser entregues do seguinte modo:
 - a. pessoalmente no Balcão de Atendimento do Município, contra recibo, até às 17 horas do 30.º dia após a publicação do Edital; ou
 - b. enviadas por correio, sob registo, para o endereço Praça do Município, 3240-143 Ansião, só sendo admitidas as candidaturas que derem entrada no Município de Ansião com a data de registo até ao 30.º dia após a publicação do Edital; ou
 - c. via correio eletrónico, para o endereço geral@cm-ansiao.pt, até às 23:59 do 30.º dia após a publicação do Edital.
5. Nas candidaturas enviadas por correio registado, incumbe ao proponente salvaguardar não só eventuais atrasos (o envio do correio registado deverá garantir que a efetiva receção da proposta não ultrapassa a data limite de entrega acima indicada) como também a eventual responsabilidade por qualquer extravio ou atrasos que se verifiquem, não sendo acolhida qualquer reclamação na hipótese da proposta não ser recebida ou ser entregue fora do prazo.
6. Só serão admitidas as candidaturas que cumpram o prazo fixado no número anterior, considerando-se as restantes como extemporâneas.
7. A inscrição obriga o participante a respeitar e a cumprir as normas constantes do presente programa e no edital da Hasta Pública.

Artigo 9.º

Documentos que acompanham as candidaturas

1. As candidaturas deverão ser acompanhadas do formulário disponibilizado e dos seguintes documentos:
 - a. Interessado pessoa singular — Identificação do interessado com o nome completo, morada, cartão de cidadão/Bilhete de Identidade, NIF, e-mail e contacto telefónico;

- b. Interessado pessoa coletiva – certidão permanente da sociedade identificando o representante legal da sociedade e elementos mencionados na alínea a) referentes ao representante legal;
 - c. Fotocópia de título válido de permanência em território nacional ou documento equivalente;
 - d. Certidão de regularidade contributiva emitida pela Segurança Social;
 - e. Certidão de regularidade de dívidas e impostos emitida pela Autoridade Tributária;
 - f. Procuração (se aplicável);
 - g. Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do Programa de Alienação do Lote 8 do Loteamento Municipal de Pousaflores.
2. Caso, após análise dos documentos que instruem a candidatura, se constatare a falta de documentos, ou surjam dúvidas, o titular da candidatura será notificado para, no prazo de cinco dias úteis, prestar esclarecimentos ou entregar os documentos solicitados.
 3. A falta de comparência, quando solicitada, ou a falta de entrega de elementos, no prazo estabelecido, constitui declaração tácita de renúncia do procedimento pelo candidato, salvo se devidamente justificada.

Artigo 10.º

Decisão de admissão das candidaturas

1. As candidaturas serão objeto de apreciação e decisão de admissão no prazo de dez dias úteis contados do termo do prazo para a apresentação.
2. No decurso do processo de apreciação poderão ser solicitados aos candidatos documentação adicional necessária à verificação do cumprimento das disposições do presente programa.
3. A admissão será decidida pela Comissão da Hasta Pública e comunicada aos interessados.
4. Da decisão de não admissão caberá recurso para a Câmara Municipal, a apresentar no prazo de cinco dias úteis após a notificação.

III - Procedimento da Hasta Pública

Artigo 11.º

Marcação e abertura da Hasta Pública

1. A Hasta Pública decorrerá no Salão Nobre da Câmara Municipal de Ansião, às 16 horas do dia 28 de outubro de 2026.
2. A diligência inicia-se com a leitura das condições gerais da alienação e da identificação do lote em Hasta Pública.
3. A praça inicia-se com a enunciação dos candidatos admitidos e das regras de licitação.
4. Em ato contínuo proceder-se-á à licitação do lote, iniciando-se com o preço fixado para o mesmo.
5. Para o lote apenas serão admitidos os lances dos candidatos que apresentaram candidatura.
6. O valor mínimo de cada lanço é de 250,00€ (duzentos e cinquenta euros).
7. A licitação termina quando tiver sido anunciado três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

Artigo 12.º

Participação na Praça

1. Podem intervir na praça todos os candidatos previamente selecionados ou os seus representantes, devidamente identificados (com o bilhete de identidade/cartão de cidadão e respetivo número de identificação fiscal) ou, no caso de pessoas coletivas, gerentes habilitados com poderes bastantes para arrematar (devendo ainda estar munidos da respetiva certidão permanente).
2. É obrigatória a presença no ato da Hasta Pública dos candidatos ou dos seus representantes devidamente mandatados para o efeito, através de procuração com poderes bastantes para adquirir o lote e arrematar.
3. No ato público do sorteio, as reclamações serão apresentadas oralmente pelo interessado, e ficarão lavradas em ata, bem como todas as decisões que lhe digam respeito.
4. Dos atos praticados pelo júri do procedimento, cabe reclamação e recurso nos termos do previsto no Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 13.º

Adjudicação Provisória

1. Terminados os procedimentos previstos no artigo 11.º, o lote de terreno é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
2. No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação provisória, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelos adjudicatários provisórios ou os seus representantes.
3. Os candidatos a adjudicatários provenientes de outros países deverão declarar por escrito que se sujeitam às leis portuguesas, renunciando para todos os efeitos aos foros da sua nacionalidade.
4. O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento, no dia da Hasta Pública, de 10% do valor da arrematação, sendo o restante pago no ato da escritura de compra e venda, nos termos do artigo 14.º.

Artigo 14.º

Condições de Pagamento

1. O pagamento de 10% do valor da arrematação é efetuado, obrigatoriamente, no ato da adjudicação provisória, no dia da licitação, na Tesouraria Municipal, sendo emitido a correspondente fatura/recibo.
2. A arrematação será considerada sem efeito caso não seja efetuado o pagamento referido no número anterior.
3. O pagamento dos remanescentes 90% ocorrerá em simultâneo com a celebração da escritura de compra e venda, o que deverá ocorrer no prazo máximo de três meses a contar da data da adjudicação definitiva.
4. Quando a escritura não possa ser celebrada no prazo referido no número anterior, será marcada nova data para a sua celebração.
5. A não comparência à escritura, por motivo injustificado, implicará a perda, a favor do Município, de todas as importâncias já pagas.
6. O incumprimento pelo adjudicatário das condições previstas no presente programa implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o imóvel, bem como das importâncias já pagas.
7. Todas as despesas decorrentes da transmissão do lote serão suportadas pelo adquirente.

Artigo 15.º

Causas de não adjudicação e condições resolutivas da 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 o imóvel, revertendo o mesmo para o Município de Ansião livre de quaisquer ónus e encargos, bem como as importâncias já entregues.
2. O Município de Ansião reserva-se no direito de não adjudicar ou de anular a adjudicação do imóvel, caso haja fundados indícios de conluio entre os proponentes e/ou prejuízo para o Município, exista erro relevante sobre a identificação do proponente ou do bem, ou outra causa justificativa, desde que fundamentada na lei.
3. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados, implica a exclusão da Hasta Pública, bem como a anulação da adjudicação, perdendo a favor do Município de Ansião as quantias eventualmente já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.

Artigo 16.º

Outorga da escritura

1. Após a adjudicação definitiva e a apresentação dos documentos necessários para tal fim, a escritura de compra e venda é outorgada no prazo máximo de três meses, podendo ainda ser celebrado contrato promessa caso o adjudicatário assim o solicite, devendo ficar fixado neste contrato o prazo para celebração do contrato definitivo com o Município de Ansião.
2. O lote adquirido na sequência deste procedimento não poderá ser objeto de alienação no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da celebração da escritura de compra e venda, ficando esta cláusula de inalienabilidade registada como ónus.
3. Em casos excepcionais, devidamente comprovados e aceites pelo Município de Ansião, poderá ser efetuada transmissão do lote e construções nele edificadas antes do decurso do prazo referido no número anterior.
4. O Município de Ansião poderá, em caso de alienação, exercer em 1.º grau, o direito de preferência.

5. No caso de o comprador pretender celebrar contrato mútuo com hipoteca sobre o lote adquirido, com entidade bancária que venha a financiar a aquisição e ou construção no mesmo, o Município de Ansião autorizará a sua constituição/celebração e reconhece a subsistência de tal hipoteca, mesmo em caso de reversão.
6. O teor desta cláusula deverá constar obrigatoriamente da escritura de compra e venda do lote.
7. Serão da responsabilidade do adjudicatário todos os impostos e demais encargos inerentes à transmissão do lote.
8. Se, devidamente notificado para a outorga da escritura de compra e venda, o adjudicatário não comparecer nem se fizer representar, o valor de 10% por este pago no dia da licitação, reverte imediatamente para o Município de Ansião.

Artigo 17.º

Impostos

São da responsabilidade do adjudicatário definitivo o pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), e Imposto do Selo, bem como os emolumentos por atos notariais devidos e pelo registo do imóvel a seu favor, de acordo com o Regulamento Emolumentar dos Registos e Notariado.

Artigo 18.º

Prazos de cumprimento obrigatório

1. O prazo máximo para entrada do projeto nos serviços competentes do Município de Ansião é de nove meses após a escritura de compra e venda.
2. O prazo máximo para início das construções é de seis meses após comunicação do licenciamento da construção.
3. O prazo máximo para conclusão da construção é de vinte e quatro meses após início da mesma.
4. Pelo não cumprimento dos prazos referidos nos números anteriores, o Município de Ansião poderá fazer reverter a seu favor o lote, sem que tal confira qualquer direito indemnizatório, salvo o estipulado no artigo 20.º do presente programa relativamente às benfeitorias.

5. Em caso de força maior, devidamente fundamentada, poderá a Câmara Municipal conceder uma prorrogação dos prazos definidos no presente artigo.
6. O teor deste Artigo deverá constar, obrigatoriamente, da escritura de compra e venda do lote.

Artigo 19.º

Cláusula de Reversão

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados ou concedidos nos termos previstos no artigo 18.º, o Município de Ansião pode proceder à reversão do lote em causa, conforme cláusula de reversão que ficará a constar da respetiva escritura de compra e venda, e tomar posse do mesmo.
2. A resolução operada nos termos do número anterior concede ao Município o direito de intentar ação judicial, com vista ao cancelamento da inscrição da propriedade a favor do então adquirente, mediante deliberação expressa nesse sentido.

Artigo 20.º

Pagamento das Benfeitorias do Lote Revertido

1. Em caso de reversão só as benfeitorias incorporadas no lote serão pagas ao respetivo adquirente, desde que se encontrem devidamente documentadas e comprovadas, devendo ser objeto de parecer dos Serviços do Município de Ansião com competência na matéria.
2. Ao adquirente será pago o valor de 1/3 do montante investido com a realização das benfeitorias.

Artigo 21.º

Transmissão

Em caso de transmissão, o novo adquirente ou possuidor do lote fica obrigado ao cumprimento de todas as condições aplicáveis estabelecidas no presente Programa.

Artigo 22.º

Hipotecas

1. Ponderadas as circunstâncias, poderá o Município de Ansião, autorizar que, sobre o terreno, seja constituída hipoteca se ao adquirente se tornar necessário contrair empréstimo para edificar ou concluir a obra.
2. Em caso de reversão do lote a favor do Município de Ansião, nos termos do previsto nos artigos 19.º e 20.º destas condições, subsistirá a hipoteca nos seus precisos termos.

Artigo 23.º

Loteamento e Condicionalismos

1. Nos termos do artigo 3.º, n.º 2 do presente Programa, todos os lotes encontram-se sujeitos às regras definidas para o Loteamento.
2. Nas construções a edificar no lote deverão ser respeitadas as áreas máximas de implantação, de construção e volumetria, bem como as condições fixadas na Planta Síntese e na Ata de Aprovação do Loteamento (em anexo ao presente programa).
3. O lote deverá obedecer ao prescrito no Plano Diretor Municipal de Ansião.

IV - Disposições finais

Artigo 24.º

Anulação

O Município de Ansião reserva-se o direito de anular o ato do concurso, ou de não fazer a adjudicação do lote, quando verifique existir conluio entre os concorrentes, outras irregularidades ou ilicitudes comprovadas, ou se o considerar conveniente para a salvaguarda do interesse público municipal.

Artigo 25.º

Proteção de Dados

1. Nos termos do disposto na legislação de proteção de dados pessoais, o Município, na sua qualidade de responsável pelo tratamento, irá proceder ao tratamento dos

dados pessoais obtidos no âmbito do procedimento de hasta pública e, se for caso disso, durante a execução do contrato.

2. Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados nos seguintes termos:
 - a. para efeitos da Hasta Pública, sendo conservados pelo Município durante um ano após a conclusão do respetivo procedimento, nomeadamente nos casos em que não ocorrer celebração do contrato;
 - b. para a celebração e execução do contrato, sendo conservados pelo Município durante um ano após o termo do contrato;
 - c. para cumprimento das obrigações legais a que o Município se encontra vinculado, nos prazos legalmente previstos;
 - d. e, para o caso de litígio, durante o período necessário à declaração, ao exercício ou à defesa do Município em processo judicial, até ao trânsito em julgado da decisão.
3. A comunicação dos dados pessoais constitui um requisito necessário para efeitos de participação no procedimento de Hasta Pública e, se for caso disso, subsequente celebração do contrato, pelo que os proponentes se encontram obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.
4. Os dados pessoais poderão ser comunicados às seguintes entidades para as finalidades indicadas:
 - a. prestadores de serviços do Município, para efeitos do cumprimento das suas obrigações legais e/ou contratuais, nomeadamente, no que respeita a processamento de pagamentos;
 - b. mandatários judiciais do Município e tribunais para efeitos de representação, declaração, exercício ou defesa de direitos em procedimentos administrativos, processos judiciais ou de qualquer outra natureza;
 - c. organismos públicos para efeitos de cumprimento de obrigações legais a que o Município se encontre vinculado.
5. O Município apenas recorrerá a prestadores de serviços, que tratem os dados pessoais por sua conta, quando estes apresentem garantias suficientes de execução de medidas técnicas e organizativas adequadas de uma forma a que o tratamento, objeto da prestação de serviços, satisfaça os requisitos da legislação da proteção de dados

Artigo 26.º

Dúvidas e omissões

1. Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente programa, são resolvidas pela Câmara Municipal de Ansião, com observância da legislação em vigor.
2. Em tudo quanto estiver omissos no presente procedimento serão aplicáveis as disposições legais e regulamentares em vigor, bem como, os trâmites do procedimento seguido para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86º e ss. do Decreto-Lei nº280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública), na sua atual redação, com as devidas adaptações