



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

**EDITAL**

**ANTONINO AURÉLIO VIEIRA DE SOUSA**, Presidente da Câmara Municipal de Penafiel:

**TORNA PÚBLICO QUE**, de harmonia com as deliberações tomadas em Reunião Ordinária da Câmara Municipal de 03 de setembro de 2015 e em Sessão Ordinária da Assembleia Municipal de 22 de setembro de 2015, em conformidade com o estabelecido nas alíneas b) e g), do n.º 1 do art.º 25 da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, foi aprovado, o **REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS DO CONCELHO DE PENAFIEL**, com a seguinte redação:

**REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS DO CONCELHO DE PENAFIEL**

**Nota Justificativa**

Ao longo dos anos o Município de Penafiel, sempre que as circunstâncias ditaram a necessidade de se proceder à alienação de bens imóveis de sua propriedade, elaborava, pontualmente, os correspondentes regulamentos/condições de venda.

Esta metodologia, que se mostrou, à época, eficaz, mostra-se agora insuficiente face às novas exigências que foram sendo colocadas à administração local, quer pela aprovação de nova legislação, quer pela necessidade de encurtar prazos para a sua concretização, quer ainda, pela necessidade de uniformização critérios de adjudicação.

Assim, o novo Código do Procedimento Administrativo, aprovado pela Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, veio reforçar a necessidade de aumentar a harmonia e diminuir a disparidade dos procedimentos a adotar nos processos de alienação de imóveis, com a introdução de alterações tendentes a:

- Reforçar os princípios da transparência e da igualdade;
- Incluir, entre outros, o princípio da boa administração, que integra os princípios constitucionais da eficiência e da aproximação dos serviços das populações, regulado pelo artigo 5.º,



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

que refere, no seu n.º 1 que: "A Administração Pública deve pautar-se por critérios de eficiência, economicidade e celeridade."

**REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS DO CONCELHO DE  
PENAFIEL**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 1.º**

**Objeto e âmbito de aplicação**

- 1 - O presente Regulamento tem por objeto a aprovação do regime de alienação, dos bens imóveis propriedade do Município de Penafiel.
- 2 - Para efeitos do presente regulamento consideram-se bens imóveis, todos os prédios urbanos, rústicos ou mistos.
- 3 - Entende-se por prédio urbano, os terrenos com capacidade construtiva, quer tenham sido ou não sujeitos a uma operação urbanística de fracionamento, quer as edificações, sujeitas ou não ao regime de propriedade horizontal, destinadas a fins habitacionais ou outros.

**ARTIGO 2.º**

**Lei habilitante**

O presente regulamento municipal tem como legislação habilitante o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e a alínea g), n.º 1, do artigo 25.º, da lei 75/2013, de 12 de setembro.

**ARTIGO 3.º**

**Alienação**

Os imóveis poderão ser alienados adotando os procedimentos seguintes:



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

- Hasta pública;
- Negociação, com publicação prévia de anúncio e;
- Ajuste direto.

**ARTIGO 4.º**

**Escolha do procedimento**

1 - A venda deve ser realizada preferencialmente por hasta pública;

2- Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, o ajuste direto pode ser adotado nas seguintes situações:

- a) Quando não tenham sido apresentadas propostas no procedimento por negociação;
- b) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta;
- c) Quando, por ameaça de ruína ou insalubridade pública, se verifique reconhecida urgência na venda e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel;
- d) Quando o adquirente seja pessoa coletiva de utilidade pública e o imóvel se destine direta e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
- e) Quando o imóvel esteja ocupado há mais de 10 anos e o adquirente seja o próprio ocupante;
- f) Por razões de excecional interesse público, devidamente fundamentado.

**CAPÍTULO II**

**PROCEDIMENTOS**

**SEÇÃO I**

**Disposições comuns**

**ARTIGO 5.º**

**Competência**

1 - Compete à Câmara Municipal de Penafiel autorizar a alienação de imóveis, propriedade do Município de Penafiel, exceto se o respetivo valor ultrapassar o limite definido por lei, caso em que a competência pertence à Assembleia Municipal.



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

2 - A deliberação da Câmara Municipal deverá conter a seguinte informação:

- a) Identificação do imóvel a transmitir;
- b) Natureza da transmissão;
- c) Procedimento de transmissão a adotar;
- d) Preço base, que para os prédios urbanos deve coincidir com o Valor Patrimonial Tributário e, nos restantes de acordo com a avaliação a realizar pela Comissão de Avaliação Municipal;
- e) Nos casos em que a proposta de aquisição seja de relevante interesse municipal, poderá ser fixado outro preço, diferente do referido na alínea anterior, mediante deliberação específica e fundamentada da Câmara Municipal;
- f) Nos casos previstos na alínea anterior poderá o Município de Penafiel, decidir sobre a atribuição de incentivos;
- g) Composição da comissão que dirige a praça no procedimento da hasta pública.

3 - Independentemente da natureza ou do procedimento a adotar, a minuta do contrato deve ser sempre presente a reunião do executivo para aprovação.

**SEÇÃO II**

**Disposições particulares**

**SUBSEÇÃO I**

**Hasta Pública**

**ARTIGO 6.º**

**Anúncio Público**

O anúncio público deve conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e localização do imóvel;
- b) O Valor base de licitação;
- c) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- d) As modalidades de pagamento admitidas;
- e) O modo de apresentação das propostas;



## **CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**

Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

- f) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
- g) O local, a data e hora da realização da praça,

### **ARTIGO 7.º**

#### **Direção da Praça**

1 - O procedimento é dirigido por uma comissão nomeada pela Câmara Municipal, constituída por um número ímpar de pelo menos cinco elementos (3 efetivos e 2 suplentes), selecionados entre os funcionários afetos ao Departamento de Gestão Organizacional, sendo presidente o de categoria superior.

2 - A deliberação constitutiva da comissão deve designar o vogal que substitui o presidente nas suas faltas e impedimentos.

### **ARTIGO 8.º**

#### **Candidatura e proposta**

1 - Podem candidatar-se todos os interessados, devendo para o efeito apresentar proposta com os documentos descritos no respetivo aviso do procedimento de hasta pública, que deverá incluir:

a) Declaração subscrita pelo próprio ou pelo representante legal da pessoa coletiva, contendo a respetiva identificação (BI/CC, NIF, estado civil e residência), devidamente datada;

b) Declaração em como cumpre com todas as obrigações decorrentes da aquisição do prédio e as normas legais ao caso aplicáveis, tal como previstas no presente regulamento;

c) Comprovativo do depósito/caução efetuado;

d) Documento que indique o valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação;

e) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo de autorização conferida para que o Município de Penafiel proceda à sua consulta no portal das finanças;

f) Certidão comprovativa de que a situação contributiva do candidato se encontra regularizada junto da Segurança Social ou comprovativo de autorização conferida para que o Município de Penafiel proceda à sua consulta no portal da segurança social;

g) O Município de Penafiel pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos candidatos.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**

Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

2 - As propostas devem ser apresentadas em subscrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o imóvel a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão e endereçado ao serviço onde é realizada a praça.

3 - As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas pelo correio, sob registo.

4 - As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

### **ARTIGO 9.º**

#### **Depósito**

Para concorrer e ser admitido a participar na hasta pública, os interessados terão de efetuar, previamente, junto da Caixa Geral de Depósitos ou de qualquer instituição de crédito e a favor do Município de Penafiel, o depósito no montante de 5% do valor base de licitação, o qual deverá acompanhar a proposta.

### **ARTIGO 10.º**

#### **Abertura das propostas**

A abertura das propostas, realizar-se-á em local, data e hora a constar do Aviso do procedimento de hasta pública.

### **ARTIGO 11.º**

#### **Participação**

Podem intervir na praça os interessados, incluindo eventuais titulares de direitos de preferência, ou seus representantes.

### **ARTIGO 12.º**

#### **Praça**

1 - A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevado ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

2 - No ato da licitação, cada licitante terá de declarar a qualidade em que intervém e exhibir documento comprovativo da sua identificação.

3 - Sendo a licitação efetuada em representação de outrem terá de ser exibido documento comprovativo de lhe terem sido conferidos



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

tais poderes, passado pelo representado ou outro a legitimar a sua intervenção, no caso de o licitante ser uma pessoa coletiva.

4 - O valor dos lanços mínimo é fixado em montante não inferior a 1% do valor base de licitação.

5 - A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

6 - Terminada a licitação, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e. apresentando-se a preferir mais do que uma pessoa com igual direito, reabre-se nova licitação entre elas.

**ARTIGO 13.º**

**Adjudicação**

1 - Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel de acordo com os seguintes critérios de preferência:

a) O valor da licitação;

b) A residência, sede e/ou naturalidade no Concelho.

2 - O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 25% do valor da adjudicação, bem como se pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias.

3 - No final da praça é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.

4 - A decisão de adjudicação definitiva ou não adjudicação compete à Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 30 dias a contar da data da adjudicação provisória.

**ARTIGO 14.º**

**Idoneidade**

1 - O adjudicatário provisório ou o terceiro para quem este contratou devem comprovar que têm a situação tributária e contributiva regularizada, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória.

2 - O prazo previsto no número anterior pode, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado pela Câmara Municipal.



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

**ARTIGO 15.º**

**Modo de pagamento**

1 - O pagamento do preço será efetuado na Tesouraria do Município de Penafiel e do seguinte modo:

- a) 25% do valor no momento da adjudicação provisória;
- b) 75% no ato da celebração da escritura.

2 - O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas no número anterior implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues, incluindo o valor do depósito previsto no artigo 9.º.

**ARTIGO 16º**

**Devolução do depósito**

O depósito a que alude o artigo 9.º, será devolvido sempre que:

- 1 - O interessado tenha, até ao ato da licitação, desistido da sua candidatura, alegando razões justificativas para o efeito;
- 2 - O interessado não venha a conseguir adquirir o prédio em licitação, por a sua proposta ter sido preterida;

**ARTIGO 17.º**

**Não adjudicação**

1 - Não há lugar a adjudicação, provisória e definitiva, designadamente, quando se verifique:

- a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel;
- b) A prestação de falsas declarações;
- c) A falsificação de documentos;
- d) Fundado indício de conluio entre os proponentes;
- e) A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

2 - No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, à lugar à anulação da





## **CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**

Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

- g) A data, hora e o local do ato público da abertura das propostas;
- h) O critério ou critérios da adjudicação, incluindo os fatores que nela intervêm. Por ordem decrescente de importância;
- i) O prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as suas propostas.

### **ARTIGO 20º**

#### **Direção**

Ao procedimento por negociação aplica-se, com os devidos ajustamentos, o disposto no artigo 7.º.

### **ARTIGO 21º**

#### **Candidaturas**

- 1 - A admissão das candidaturas é efetuada pela comissão no dia útil imediato ao da data limite prevista no anúncio para a sua apresentação.
- 2 - Na apreciação e seleção das candidaturas, a comissão propõe a exclusão dos candidatos que não preencham os requisitos previstos no anúncio e a admissão dos restantes, fundamentando a decisão de exclusão.
- 3 - A comissão notifica todos os candidatos da sua proposta, abrindo o período de audiência prévia aos interessados, por um prazo não inferior a 10 dias.
- 4 - Findo o prazo estabelecido no número anterior a comissão notifica todos os candidatos da sua decisão.
- 5 - Os candidatos admitidos são convidados a apresentarem as respetivas propostas, nos termos do anúncio.

### **ARTIGO 22º**

#### **Abertura**

- 1 - As propostas são abertas, pela comissão, no dia útil imediato ao da data limite para a respetiva apresentação.
- 2 - A comissão exclui as propostas que não sejam recebidas no prazo fixado e notifica os respetivos concorrentes.



## **CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**

Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

adjudicação, em prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

3 - Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por pausa imputável ao interessado, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência, ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação, com exceto no caso de conluio.

4 - Quando o Município de Penafiel, sem causa justificativa, não proceda à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

### **ARTIGO 18.º**

#### **Praça deserta**

Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta ou não haja lugar a adjudicação definitiva, a Câmara Municipal de Penafiel pode:

1 - Voltar a colocar o prédio em hasta pública observando-se o previsto nas presentes condições.

2 - Adjudicar, por recurso ao procedimento de negociação, com publicação prévia de anúncio ou ajuste direto.

### **SUBSEÇÃO II**

#### **Procedimento por Negociação**

### **ARTIGO 19.º**

#### **Anuncio Público**

1 - O anúncio do procedimento deve conter os seguintes elementos:

a) Os critérios da seleção das candidaturas;

b) Os critérios de preferência na seleção de candidaturas, em caso de empate;

c) O local e respetivo horário de funcionamento e a data e a hora limites para a receção de candidaturas e das propostas;

d) Os elementos que devem ser indicados nas propostas e os documentos que as instruem;

e) As condicionantes (normas e obrigações) a que estão sujeitas;

f) O modo de apresentação das propostas;



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

**ARTIGO 23º**

**Negociação**

1 - Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas devem ser notificados, com uma antecedência mínima de cinco dias, da data, da hora e do local da sessão de negociação.

2 - As negociações decorrem no mesmo período e separadamente com cada um dos concorrentes, de forma a assegurar idênticas oportunidades de propor, aceitar e contrapor alterações às respetivas propostas.

3 - As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a entidade adjudicante do que as inicialmente apresentadas.

4 - Das sessões de negociação são lavradas atas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.

5 - As atas devem ser assinadas pelos membros da comissão e pelos concorrentes.

**ARTIGO 24º**

**Apreciação**

1 - A comissão aprecia as propostas alteradas e as não alteradas nas sessões de negociação, bem como as entregues pelos concorrentes faltosos.

2 - Apreciado o mérito das propostas, a comissão elabora um relatório fundamentado que inclui a identificação das propostas excluídas e procede à classificação provisória dos concorrentes.

3 - O relatório final é também elaborado pela comissão, que, para efeitos da adjudicação e após audiência prévia escrita dos concorrentes, é submetido ao Executivo Municipal.

4 - A decisão sobre a adjudicação da Câmara Municipal é notificada, no prazo de 10 dias, a todos os concorrentes.

**ARTIGO 25º**

**Regime Subsidiário**

À não adjudicação e à anulação da adjudicação aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 17.º



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**  
Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

**SUBSEÇÃO III**

**Ajuste direto**

**ARTIGO 26.º**

**Tramitação**

1 - A decisão da venda por ajuste direto de bens imóveis do Município de Penafiel compete à Câmara Municipal e está sujeita às condições impostas no número 2 do artigo 4.º.

2 - Compete à Câmara Municipal fixar o preço mínimo da venda, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Comissão de Avaliação, e as modalidades de pagamento admitidas, podendo ser convidados a apresentar propostas vários interessados.

3 - A decisão de adjudicação do imóvel compete à Câmara Municipal.

**ARTIGO 27.º**

**Regime Subsidiário**

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, é aplicável subsidiariamente ao ajuste direto o disposto na subsecção I do presente capítulo.

**CAPÍTULO III**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**ARTIGO 28.º**

**Reserva de propriedade**

O Município reserva o direito de propriedade sobre os bens imóveis até ao integral pagamento do preço.

**ARTIGO 29.º**

**Inalienabilidade temporária**

1 - O Município de Penafiel reserva o direito de opção durante cinco anos, no caso de nesse período o adquirente pretender transacionar o prédio.

2 - A opção a exercer pelo Município de Penafiel será calculada tendo por base o preço da adjudicação por ela efetuada acrescido dos índices de correção em vigor na altura da transação e do valor das mais-valias existentes, o qual será indicado por uma Comissão de Avaliação, nomeada para o efeito.



**CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL**

Gabinete Administrativo de Apoios aos Órgãos Autárquicos

**ARTIGO 30.º**

**Direito de reversão**

Sempre que não sejam respeitados os prazos fixados no aviso do procedimento para a implementação das ações nele previstas, os bens imóveis reverterão para a propriedade do Município de Penafiel, sem direito a qualquer indemnização.

**ARTIGO 31.º**

**Norma Revogatória**

Com a entrada em vigor do Regulamento consideram-se revogados os regulamentos e todas as disposições de natureza regulamentar aprovadas pelo Município de Penafiel, em data anterior e que prevejam normas contrárias às do presente Regulamento.

**ARTIGO 32.º**

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no quinto dia após a sua publicação no Diário da República.

Para constar e surtir os devidos efeitos se publica o presente **REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS MUNICIPAIS DO CONCELHO DE PENAFIEL**, que vai ser publicada no Diário da República.

Paços do Município, 23 de setembro de 2015.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,

A blue ink signature of Antonino de Sousa, DR., written over a horizontal line.

ANTONINO DE SOUSA, DR.

