



A handwritten signature in blue ink, located in the top right corner of the page.

## **União de Freguesias de Assafarge e Antanho**

### **PROCEDIMENTO DE VENDA DE BENS IMÓVEIS PARA HASTA PÚBLICA N.º 1/HP/2024**

#### **Prédio Rústico sito em Baldio do Cerrado da Rua, Assafarge – Coimbra**

As condições de venda a que se refere o presente procedimento regulam-se nos termos dos números seguintes:

#### **1. Objeto do procedimento**

O presente procedimento tem por objeto a alienação, através de hasta pública do prédio integrado na esfera patrimonial privada da União de Freguesias de Assafarge e Antanho, designado de Baldio do Cerrado da Rua, prédio rústico composto por terreno para pastagem, com a área total de 4800 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial rústica com o artigo 3991, que teve origem no artigo 2742, da União das Freguesias de Assafarge e Antanho, concelho e distrito de Coimbra, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Coimbra, com o número 1619, identificado no Anexo I, o qual se encontra representado na planta em anexo.

#### **2. Decisão de abertura do procedimento**

A abertura do presente procedimento foi deliberada em reunião extraordinária da Junta de Freguesia de Assafarge e Antanho, aos cinco dias do mês de fevereiro.

#### **3. Comissão**

Todos os atos da hasta pública serão coordenados por uma comissão designada para o efeito pela Junta de Freguesia de Assafarge e Antanho. A comissão será composta por cinco elementos, constituída por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.

No ato de designação da comissão, deverá ser indicado o elemento que substituirá o presidente nas suas faltas ou impedimentos.

#### **4. Consulta do procedimento, esclarecimentos e visitas**

**4.1.** As peças que constituem o procedimento encontram-se patentes na sede da União de Freguesias de Assafarge e Antanhol, concelho de Coimbra, sita no Largo da Igreja, 3040-657 Assafarge, onde podem ser examinadas durante as horas de expediente, desde a data da publicação do respetivo Edital e Anúncio, até ao dia e hora do ato público.

**4.2.** A entidade competente para esclarecer dúvidas ou receber reclamações é a comissão que dirigirá a hasta pública, questões essas que deverão ser apresentadas por escrito diretamente na sede da União de Freguesias de Assafarge e Antanhol, ou pelo e-mail [geral@assafargeantanhol.pt](mailto:geral@assafargeantanhol.pt)

**4.3.** Uma cópia do procedimento de venda poderá ser obtida gratuitamente quando requerida via e-mail ou presencialmente na sede da União de Freguesias.

**4.4.** O imóvel poderá ser visitado a partir do dia 28 de Fevereiro de 2024 até ao dia anterior ao da abertura das propostas, em dias úteis, entre as 10h00 e as 18h00, mediante marcação prévia obrigatória para o e-mail [geral@assafargeantanhol.pt](mailto:geral@assafargeantanhol.pt).

## **5. Tramitação**

É a seguinte tramitação a observar:

- a) Publicação de Edital e Anúncio;
- b) Adjudicação provisória;
- c) Adjudicação e autorização pela Junta de Freguesia e pela Assembleia de Freguesia;
- d) Celebração de Contrato Promessa de Compra e Venda;
- e) Celebração de Escritura ou Documento Particular Autenticado.

## **6. Anúncio e Editais**

**6.1.** Sem prejuízo de uma divulgação e publicitação mais extensas, nomeadamente junto de sociedades imobiliárias e outras, de forma a maximizar a geração de receitas, o procedimento deve, no mínimo, ser publicitado através de anúncio publicado com a antecedência mínima de 20 dias úteis, da data fixada para a abertura das propostas, num jornal diário de grande circulação a nível nacional; na página da internet da União de Freguesias de Assafarge e Antanhol, bem como em jornal local ou distrital da situação do prédio e, através da afixação de editais nos lugares públicos do costume, devendo ser mencionados os seguintes elementos:

- a) Identificação e localização do imóvel;
- b) Identificação síntese do procedimento;
- c) Identificação da União de Freguesias, horário de funcionamento, morada, números de telefone, endereço de correio electrónico e sítio da internet;

- e) Modalidades de pagamento admitidas;
- f) O local, data e hora da hasta pública;
- g) Impostos e outros encargos devidos;
- h) Serviços habilitados a prestar esclarecimentos;
- i) Indicação de outros elementos considerados relevantes.

6.2. Os eventuais editais são afixados na União de Freguesias de Assafarge e Antanhol e ainda noutros locais que, face às circunstâncias concretas, sejam considerados convenientes.

### **7. Valor base de licitação**

O valor base de licitação é o constante do Anexo I.

### **8. Direito de preferência**

Não se verificam os requisitos do direito de preferência, atento o facto do prédio estar ladeado por dominial idade pública.

### **9. Impostos e encargos**

Serão da responsabilidade do comprador todos os impostos incidentes sobre a alienação do prédio, nomeadamente o imposto municipal sobre transações e o imposto do selo, se a eles houver lugar, e escritura/documento particular autenticado.

### **10. Local, data e hora da realização da hasta pública**

A hasta pública realizar-se-á no dia **25 de março de 2024**, pelas 10h00 horas, na sede da União de Freguesias de Assafarge e Antanhol, sita no Largo da igreja – 3040-657-Assafarge, União de Freguesias de Assafarge e Antanhol, concelho de Coimbra, perante a comissão designada para o efeito pela Junta de Freguesia.

### **11. Participação**

**11.1.** A hasta é pública podendo permanecer na sala qualquer interessado, desde que não perturbe o regular funcionamento do ato.

**11.2.** Só os interessados que apresentaram propostas por escrito podem participar no ato, licitando.

**11.3.** No caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos de instrumento com poderes para o ato.

## **12. Hasta pública – Ato de Venda**

**12.1.** A hasta inicia-se com a abertura das propostas recebidas, se existirem, havendo lugar a licitação a partir da proposta de valor mais elevado, ou se não existirem, a partir do valor base de licitação anunciado podendo, neste caso, licitar todos os interessados presentes na sala.

**12.2.** Quando for o caso, na ocasião da abertura da praça, a comissão advertirá os licitantes sobre os eventuais direitos que incidem sobre o imóvel e quais os prazos para o respetivo exercício.

**12.3.** O valor dos lances mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros).

**12.4.** As licitações serão efetuadas durante um período de 30 minutos e terminam quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

**12.5.** Se não tiver havido apresentação de propostas válidas, nem licitação, o prédio pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço, não inferior à base de licitação anunciada.

**12.6.** Terminada a licitação, o proponente deverá indicar, de entre as admitidas no procedimento, quais as condições de pagamento que se promete cumprir.

**12.7.** Do leilão é lavrada ata, onde consta a identificação dos licitantes e o resultado final das licitações, representando o compromisso assumido pelos mesmos.

**12.8.** A ata é lida e assinada pelos membros da comissão.

## **13. Modalidades de pagamento**

São as seguintes as modalidades de pagamento admitidas no presente procedimento:

- a) Pagamento integral;
- b) 10% no ato de arrematação;
- c) 30% no ato de celebração do contrato promessa de compra e venda;
- d) 60% no ato de celebração da escritura pública.

## **14. Adjudicação provisória**

**14.1.** Terminada a licitação, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tiver oferecido o preço mais elevado advertindo novamente a existência de titulares de eventuais direitos quem irá, nos termos e para os efeitos legalmente previstos, ser comunicado o projeto de venda.

**14.2.** O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 10% calculado sobre o valor de arrematação ou da adjudicação provisória, que corresponderá a princípio de pagamento.

**14.3.** O adquirente deve declarar se o imóvel se destina a pessoa singular ou coletiva, e proceder à



identificação desta no prazo de 5 dias úteis.

### **15. Adjudicação definitiva e autorização de venda**

**15.1.** A decisão sobre a venda, ou não, do imóvel compete à Junta de Freguesia de Assafarge e Antanol.

**15.2.** A decisão de adjudicação e autorização ou não da alienação ou da alienação condicionada ao exercício de eventuais direitos deve ser notificada ao adquirente provisório e, no caso de existirem, aos demais interessados, no prazo de 15 dias úteis.

### **16. Contrato promessa ou escritura pública**

**16.1.** Exercido o eventual direito ou decorrido o prazo para o efeito ou tendo os respetivos titulares expressamente renunciado ao exercício dos mesmos celebrar-se-á, consoante o caso, com o titular do direito ou com o adjudicatário provisório, no prazo de 30 dias úteis, um contrato promessa de compra e venda.

**16.2.** No caso de ser celebrado contrato promessa de compra e venda com o adjudicatário provisório, a quantia inicialmente paga a título de princípio de pagamento deve ser reforçada em 30% de acordo com o disposto no ponto 13, alínea c).

**16.3.** No contrato promessa serão explicitados o preço, o prazo e condições de pagamento, a data de realização da escritura pública de compra e venda e demais condições acordadas.

**16.4.** O incumprimento do contrato promessa por parte da União de Freguesias de Assafarge e Antanol implica a devolução, em singelo, das quantias pagas a título de sinal ou antecipação de pagamento e pelo promitente-comprador implica a perda do sinal e de todas as quantias pagas a título de antecipação do pagamento.

**16.5.** Se a modalidade de pagamento for a de pagamento integral celebrar-se-á escritura pública de compra e venda em data e hora a designar pela União de Freguesias de Assafarge e Antanol, sendo que as datas estipuladas serão notificadas, por carta registada com aviso de receção, expedidas com a antecedência mínima de 15 dias úteis, com o adjudicatário provisório.

### **17. Não alienação ou desistência do comprador**

**17.1.** A Junta de Freguesia de Assafarge e Antanol pode, livremente, deliberar a não alienação do imóvel caso entenda não aceitar a proposta apresentada, sem que assista ao proponente o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues, a título de sinal e princípio de pagamento.

**17.2.** Ocorrendo desistência por parte do comprador este perderá as quantias pagas a título de sinal ou antecipação de pagamento.

**17.3.** No caso previsto no número anterior, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos, ser adjudicado ao interessado que tenha a proposta ou a licitação imediatamente inferior ao valor de arrematação.

### **18. Anulação do procedimento**

**18.1.** A comissão designada para o efeito pode, em qualquer momento, determinar a anulação do procedimento.

**18.2.** Constituem, entre outras, causas de anulação do procedimento:

- a) Erro relevante sobre a identificação ou composição do imóvel;
- b) A prestação de falsas declarações;
- c) A falsificação de documentos;
- d) O indício de conluio entre os proponentes.

**18.3.** A decisão de anulação do procedimento deve ser fundamentada, devendo ser notificada a todos os interessados no prazo de 15 dias úteis, a contar da data em que tiver sido deliberada.

### **19. Incumprimento do contrato promessa**

O incumprimento do contrato promessa por parte da União de Freguesias de Assafarge e Antanol, enquanto vendedor, ou pelo comprador, gera as consequências legais previstas no Código Civil.

Assafarge, 21 de fevereiro de 2024

O Presidente da União de Freguesias de Assafarge e Antanol,



(António Lopes Fernandes Teodoro)

**ANEXO I**

**Identificação do Imóvel**

Hasta Ref.ª N.º	Prédio Tipo/Artigo	Localização	Área (m2)	Descrição	Valor base
N.º 1/HP/2024	Rústico/3991	Baldio do Cerrado da Rua (Assafarge)	4800	Terreno com pastagem	€ 130.000,00 (cento e trinta mil euros)