

Programa de Alienação de Lotes de Terreno, destinados à construção de habitações unifamiliares, sítos em 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 de Candidatura

Anexo II - Planta Síntese (todos os lotes)

Anexo III - Planta de Localização - Lote 1

Anexo IV - Planta de Localização - U 1748 e U 1749

Anexo V - Ata de Aprovação do loteamento (Lote 1)

Anexo VI - Caderneta Predial - Artigo 1748

Anexo VII - Caderneta predial - Artigo 1749

Anexo VIII - Caderneta Predial - Artigo 1773

Anexo IX - Relatório de Avaliação - Lote 1

Anexo X - Relatório de Avaliação - U 1748 e U 1749

**Programa de Alienação de Lotes de Terreno, destinados à construção de
habitações unifamiliares, sítios em Pousaflores**

I - Disposições Gerais

Artigo 1.º

Entidade

O presente procedimento é promovido pela Junta de Freguesia de Pousaflores, cujos contactos são: Rua dos Cravos, n.º 24, 3240-610 Pousaflores; Telefone: 236 655 424; Telemóvel: 962221311; Email: geral@jf-pousaflores.pt

Artigo 2.º

Objeto

1. O presente programa compreende as regras pelas quais se rege o procedimento de Hasta Pública para alienação de Lotes de Terreno sítios:
 - a. Lote 1 no Loteamento Municipal de Pousaflores;
 - b. Terreno de construção com o artigo matricial n.º 1748, sítio na Rua dos Cravos, 3240-610 Pousaflores
 - c. Terreno de construção com o artigo matricial n.º 1749, sítio na Rua dos Cravos, 3240-610 Pousaflores
2. O presente procedimento tem como objeto a alienação dos seguintes imóveis, como lote/terreno para construção, da freguesia de Pousaflores.

Lote	Tipologia	Área do Lote (m²)	Área máxima de construção (designados m²)			Valor de avaliação Euros
			Edifício	Anexo	Total	
1	Terreno para construção	375	100		100	9 000,00€
n/a	Terreno para construção	527	190		275	10 000,00€
n/a	Terreno para construção	462	190		275	10 000,00€

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 competência fixada na alínea c) do n.º 1 do artigo 16.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.
2. Aos lotes 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 os lotes é transmitido tal como eles jurídica e fisicamente se encontrarem no momento da adjudicação provisória.
4. O valor base de venda de cada 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.
2. Os membros da Comissão são designados pela Presidente da Junta de Freguesia de Pousaflores, ou pelo seu substituto legal, devendo indicar quem preside.
3. A Comissão é composta por dois elementos do executivo e por um técnico 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: Ana Patrícia Rodrigues Simões Silva
 - ii. Vogal: José Luís Ferreira das Neves
 - iii. Vogal: Adalberto de Oliveira Gaspar Alves

Artigo 6.º

Publicitação do Procedimento

1. Para o presente procedimento é adotada a Hasta Pública para alienação dos lotes, o qual será precedido de Edital, publicado no sítio da internet da Junta de Freguesia de Pousaflores 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 dos lotes colocados 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 de cada um dos lotes;
 - 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 de lotes;
 - h. A indicação de outros elementos considerados relevantes.

II - Procedimento de Candidatura

Artigo 7.º

Candidatos

1. Podem concorrer à aquisição de lotes, 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 de um lote, um dos cônjuges.
3. Os restantes candidatos podem concorrer à aquisição de um ou mais lotes, desde que formalizem uma candidatura individualizada para cada um dos lotes a que pretende concorrer.

4. A aglutinação de lotes não será permitida mesmo nas situações em que o candidato adquira dois ou mais lotes contíguos.
5. 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, onde deverá ser identificado, de forma inequívoca, o lote a que a mesma se destina, 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, número do lote pretendido.
3. As inscrições serão individualizadas para cada um dos lotes em Hasta Pública, sendo excluída qualquer inscrição que se refira a mais de um lote.
4. 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.
5. As candidaturas podem ser entregues do seguinte modo:
 - a) pessoalmente no Balcão de Atendimento da Freguesia, 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 Rua dos Cravos, n.º 24, 3240-610 Pousaflores, só sendo admitidas as candidaturas que derem

entrada na Junta de Freguesia de Pousaflores com a data de registo até ao 30.º dia após a publicação do Edital; ou

- c) via correio eletrónico, para o endereço geral@jf-pousaflores.pt até às 23:59 do 30.º dia após a publicação do Edital.

6. 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.
7. Só serão admitidas as candidaturas que cumpram o prazo fixado no número anterior, considerando-se as restantes como extemporâneas.
8. 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 de Lotes de Terreno, destinados à construção de habitações unifamiliares, sítios em Pousaflores.
2. Caso, após análise dos documentos que instruem a candidatura, se constate 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 Junta de Freguesia, 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 na Sala Polivalente da Sede da Junta de Freguesia, às 16 horas do dia 27 de novembro de 2026.
2. A diligência inicia-se com a leitura das condições gerais da alienação e da identificação dos lotes 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 de cada um dos lotes, individualmente, iniciando-se com o preço fixado para cada um dos lotes.
5. Para cada lote apenas serão admitidos os lances dos candidatos que apresentaram candidatura para o lote objeto de licitação.
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 lotes 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, os lotes de terreno são adjudicados provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
2. No final da praça, são elaborados os respetivos autos de arrematação provisórios, que devem ser assinados 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 da Junta de Freguesia, 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 da Junta de Freguesia, 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(s) imóvel(eis), bem como das importâncias já pagas.
7. Todas as despesas decorrentes da transmissão dos lotes 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 a Junta de Freguesia de Pousaflores livre de quaisquer ónus e encargos, bem como as importâncias já entregues.
2. A Junta de Freguesia de Pousaflores reserva-se no direito de não adjudicar ou de anular a adjudicação do(s) imóvel(eis), caso haja fundados indícios de conluio

entre os proponentes e/ou prejuízo para a Junta de Freguesia, 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 da Junta de Freguesia de Pousaflores 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 a Junta de Freguesia de Pousaflores.
2. O(s) lote(s) adquiridos na sequência deste procedimento não poderão 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 pela Junta de Freguesia de Pousaflores, poderão ser efetuadas transmissões dos lotes e

construções neles edificados antes do decurso do prazo referido no número anterior.

4. A Junta de Freguesia de Pousaflores 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, a Junta de Freguesia de Pousaflores 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. O disposto nos números 2, 3 e 6 do presente artigo não é aplicável aos lotes de tipologia multifamiliar.
8. Serão da responsabilidade do adjudicatário todos os impostos e demais encargos inerentes à transmissão do lote.
9. 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 a Junta de Freguesia de Pousaflores.

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, a Junta de Freguesia de Pousaflores 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 Junta de Freguesia 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, a Junta de Freguesia de Pousaflores 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 à Junta de Freguesia 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 a Junta de Freguesia de Pousaflores, 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 da Junta de Freguesia de Pousaflores, 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 em cada um dos lotes deverão ser respeitadas as áreas máximas de implantação, de construção e volumetria, bem como as condições fixadas na Planta Síntese e na memória descritiva do loteamento.
3. Todos os lotes deverão obedecer ao prescrito no Plano Diretor Municipal de Ansião.

IV - Disposições finais

Artigo 24.º

Anulação

A Junta de Freguesia de Pousaflores reserva-se o direito de anular o ato do concurso, ou de não fazer a adjudicação dos lotes, 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, a Junta de Freguesia, 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 pela Junta de Freguesia 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 pela Junta de Freguesia durante um ano após o termo do contrato;
 - c. para cumprimento das obrigações legais a que a Junta de Freguesia 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 da Junta de Freguesia 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 da Junta de Freguesia, para efeitos do cumprimento das suas obrigações legais e/ou contratuais, nomeadamente, no que respeita a processamento de pagamentos;
 - b. mandatários judiciais da Junta de Freguesia 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 a Junta de Freguesia se encontre vinculado.
5. A Junta de Freguesia 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 Junta de Freguesia de Pousaflores, 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