JUNTA DE FREGUESIA DO CAMPO

PROGRAMA DE HASTA PÚBLICA

PARA ALIENAÇÃO DO LOTE 20 DO LOTEAMENTO CIMO DO SOITO, PROPRIEDADE DA FREGUESIA DO CAMPO

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Artigo 1.º
Objeto

1 - O presente Programa estabelece os termos e condições da hasta pública, por meio de propostas em carta fechada, destinada à alienação do Lote 20 do Loteamento Cimo do Soito, do domínio privado da Freguesia do Campo.

2 - O imóvel objeto de alienação é o seguinte:

- Lote de terreno para construção urbana, com a área de 197,57 m², sito no Loteamento Cimo do Soito, identificado como lote 20, da freguesia do Campo, concelho de Viseu, inscrito na matriz sob o artigo 2883, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Viseu sob o número *cinco mil e trinta e nove*, da freguesia do Campo, e ali registado a favor da Junta de Freguesia do Campo, pela inscrição Ap. 10 de 1980/04/09, onde também se encontra registada a Autorização de Loteamento, pela inscrição Ap. 28 de 2001/09/13, livre de quaisquer ónus ou encargos. Conforme documentos anexos ao presente Programa, designadamente através da respetiva identificação matricial e registral, planta de localização e demais elementos disponíveis (ANEXOS I, II, III e IV).

3 - Os elementos referidos no número anterior fazem parte integrante do presente Programa.

Artigo 2.º
Procedimento

1 - A alienação do imóvel referido no artigo anterior será efetuada mediante hasta pública, nos termos do presente Programa e da legislação aplicável.

2 - A hasta pública rege-se pelos princípios da legalidade, prossecução do interesse público, imparcialidade, igualdade, transparência e concorrência.

Artigo 3.º
Local, data e hora da hasta pública

1 - A hasta pública realizar-se-á no dia 14 de dezembro de 2026, às 20:30, na sede da Freguesia do Campo, sita na Rua da Liberdade, n.º 69, Vila Nova do Campo, 3515-415 CAMPO.

2 - O ato é público, sem prejuízo das regras de participação e apresentação de propostas estabelecidas no presente Programa.

Artigo 4.º
Publicidade

1 - À abertura da hasta pública será dada adequada publicidade, de forma a assegurar a transparência, a concorrência e a igualdade de acesso dos potenciais interessados.

2 - O anúncio da hasta pública será obrigatoriamente:

a) Publicitado através de edital afixado nos lugares de estilo da Freguesia;

b) Publicitado através da imprensa (jornal) local ou regional;

c) Publicado no sítio institucional da Freguesia do Campo;

d) Disponibilizado para consulta na sede da Freguesia do Campo.

3 – O presente procedimento será publicitado por um período de 15 (quinze) dias úteis, a contar da data de publicação na imprensa (jornal) local ou regional, de modo a permitir aos interessados conhecer as condições da alienação, consultar a documentação e solicitar os esclarecimentos previstos no presente Programa.

4 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Junta de Freguesia poderá promover a divulgação da hasta pública através de outros meios considerados adequados, designadamente redes sociais institucionais e outros meios de comunicação.

5 - O edital e o anúncio da hasta pública deverão conter, designadamente:

a) Identificação da deliberação ou deliberações que autorizaram a alienação do imóvel e determinaram a abertura da hasta pública;

b) Identificação, localização e principais características do imóvel;

c) Valor mínimo da proposta;

d) Local, data e hora da realização da hasta pública;

e) Critério de adjudicação;

f) Condições e prazos de pagamento;

g) Principais obrigações que impendem sobre o adquirente;

h) Indicação dos impostos, taxas, encargos e demais despesas que sejam da responsabilidade do adjudicatário;

i) Local, horário e meios através dos quais podem ser consultados o Programa da Hasta Pública e os demais elementos relativos ao imóvel;

j) Forma e prazo para apresentação de pedidos de esclarecimento;

k) Quaisquer outros elementos considerados relevantes para a decisão dos interessados.

6 - A consulta do Programa e dos demais elementos relativos ao imóvel faz-se nos termos do artigo 25.º.

Artigo 5.º
Identificação e valor base de licitação

1 - O imóvel a alienar apresenta os seguintes elementos:

Elemento	Identificação

Imóvel	Lote 20 - Loteamento Cimo do Soito
Área	197,57 m²
Artigo matricial	2883 Urbano
Descrição predial	5039 / Campo
Valor de referência/m²	151,84 €
Valor base de licitação	29.999,03 € (*vinte e nove mil novecentos e noventa e nove euros e três cêntimos*)

2 - O valor base de licitação foi fixado pela Junta de Freguesia do Campo através da deliberação de 22 de junho de 2026, o qual foi aprovado em Assembleia de Freguesia, na sessão ordinária de 26 de junho de 2026.

3 – Na deliberação em Assembleia de Freguesia foi determinado que a adjudicação definitiva apenas pode ocorrer por valor igual ou superior ao montante base de licitação acima indicado (29.999,03 €).

4 - Não serão admitidas propostas de valor inferior ao valor base estabelecido.

Artigo 6.º

Verificação do imóvel

1 - O imóvel poderá ser visitado ou verificado pelos interessados até ao dia anterior à realização da hasta pública, mediante pedido prévio dirigido à Junta de Freguesia do Campo, por requerimento apresentado presencialmente nos serviços administrativos da Freguesia do Campo nos dias e horas indicados no n.º 1, do artigo 25.º, deste programa de hasta pública ou por carta registada para a sede da Freguesia.

2 - O pedido deverá ser apresentado com a antecedência mínima de dois dias úteis à realização da visita.

3 - A Junta de Freguesia indicará ao interessado a data e hora em que poderá ser efetuada a visita.

Artigo 7.º

Consulta do processo e esclarecimentos

1 - O Programa da Hasta Pública e os elementos disponíveis relativos ao imóvel, designadamente planta de localização, identificação predial e matricial e demais peças existentes, encontram-se disponíveis para consulta na sede da Junta de Freguesia do Campo, nos dias e horas indicados no n.º 1, do artigo 25º, deste programa de hasta pública.

2 - Sempre que tecnicamente possível, os documentos referidos no número anterior poderão igualmente ser disponibilizados através do sítio institucional da Freguesia.

3 - Os pedidos de esclarecimento deverão ser apresentados por escrito, com os mesmos formalismos indicados no n.º 1, do artigo 6.º, deste programa de hasta pública, até ao 5.º dia útil anterior à realização da hasta pública.

4 - As respostas aos pedidos de esclarecimento que se entendam sem interesse geral serão respondidas individualmente a cada um dos interessados que os solicitar.

5 – Os pedidos de esclarecimentos que possam interessar à generalidade dos potenciais interessados serão disponibilizadas em condições que assegurem igualdade de acesso à informação.

Artigo 8.º

Critério de adjudicação

O imóvel será adjudicado ao proponente que apresente a proposta válida de valor mais elevado, sem prejuízo das demais condições estabelecidas no presente Programa.

Artigo 9.º

Participação na hasta pública

1 - Podem participar na hasta pública pessoas singulares ou coletivas que disponham de capacidade jurídica para adquirir o imóvel.

2 - Os participantes deverão estar presentes no ato ou fazer-se representar por pessoa devidamente mandatada para o efeito.

3 - Sempre que solicitado pela Comissão, os participantes deverão comprovar a sua identidade e a qualidade em que intervêm.

4 - Os representantes deverão apresentar procuração ou outro documento legalmente bastante que lhes confira poderes para apresentar proposta, intervir no procedimento e assumir as obrigações.

5 - Tratando-se de pessoa coletiva, deverá ser comprovada a qualidade e os poderes do respetivo representante.

CAPÍTULO II

Procedimento da Hasta Pública

Artigo 10.º

Apresentação das Propostas

1 - As propostas devem ser entregues presencialmente na sede da Freguesia do Campo, sita na Rua da Liberdade, n.º 69, Vila Nova do Campo, 3515-415 CAMPO, durante o respetivo horário de expediente, ou remetidas por correio registado com aviso de receção, desde que sejam rececionadas até à hora fixada para o início do ato público de abertura das propostas.

2 - Deve ser apresentada uma proposta em envelope opaco e fechado. No rosto do envelope deverá constar apenas a menção: *"Proposta para Aquisição do Lote 20 do Loteamento Cimo do Soito – Hasta Pública – da Freguesia do Campo"*.

3 - No interior do envelope, a proposta de aquisição, devidamente datada e assinada, deve conter, sob pena de exclusão automática, os seguintes elementos de identificação do proponente:

a) **Sendo Pessoa Singular:** Nome completo, Número de Identificação Fiscal (NIF), estado civil, naturalidade e residência completa, bem como uma fotocópia do documento de identificação, dela constando a seguinte menção devidamente assinada pelo próprio: *«Autorizo a reprodução deste documento de identificação apenas para os fins do programa de procedimento de hasta pública da Freguesia do Campo»*;

b) **Sendo Pessoa Coletiva:** Nome/Firma, Número de Identificação de Pessoa Coletiva (NIPC), morada da sede, código de acesso à certidão permanente do registo comercial válida, e identificação de quem representa legalmente a sociedade, estado civil,

naturalidade e residência completa, bem como uma fotocópia do seu documento de identificação, dela constando a seguinte menção devidamente assinada pelo próprio: *«Autorizo a reprodução deste documento de identificação apenas para os fins do programa de procedimento de hasta pública da Freguesia do Campo»*.

Artigo 11.º
Abertura das Propostas e Licitação

1 - O ato público de abertura das propostas ocorrerá no local, data e hora definidos no artigo 3.º, em cerimónia pública, ato este dirigido pela Comissão da Hasta Pública.

2 - Abertas as propostas e verificada a sua regularidade formal, será elaborada uma lista ordenada das propostas admitidas.

3 - Se existirem propostas de igual valor, que sejam as mais elevadas, proceder-se-á de imediato a licitação verbal (leilão) entre os proponentes empatados, caso se encontrem presentes ou representados; se não estiverem presentes, será concedido um prazo máximo e improrrogável de 3 (três) dias úteis, para apresentação de nova proposta fechada de desempate, devendo apresentar nessa proposta valor superior ao já apresentado na primeira proposta apresentada.

4 - Em caso de novas propostas para desempate entre dois ou mais proponentes empatados, seguirá o mesmo procedimento de apresentação de propostas e abertura de propostas, nos mesmos termos dos pontos e artigos supra.

5 - A adjudicação provisória será feita ao proponente que apresentar a proposta de maior valor.

Artigo 12.º
Garantia / Caução

1 - Cada proposta deverá ser obrigatoriamente instruída no interior do envelope com um cheque visado ou bancário, emitido à ordem da Freguesia do Campo, correspondente a 10% (dez por cento) do valor proposto para a aquisição.

2 - A falta de apresentação do cheque visado ou bancário nas condições referidas no número anterior é motivo de exclusão liminar da proposta.

Artigo 13.º
Devolução de Garantias

1 - O cheque entregue pelo adjudicatário vencedor a título de garantia será retido, valendo como sinal e princípio de pagamento, e o seu valor deduzido ao preço final de venda do imóvel.

2 - Os cheques visados ou bancários dos restantes proponentes, não vencedores, serão devolvidos no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, após a adjudicação definitiva, mediante levantamento dos respetivos cheques, pelos proponentes na sede da Freguesia do Campo.

Artigo 14.º
Comissão da Hasta Pública

1 - A Comissão da Hasta Pública é constituída por um Presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes, designados por deliberação da Junta de Freguesia do Campo.

2 - A Comissão poderá ser apoiada por trabalhadores ou outras pessoas designadas pela Junta de Freguesia sempre que tal se revele necessário ao adequado funcionamento da hasta.

Artigo 15.º

Competências da Comissão

Compete à Comissão da Hasta Pública:

a) Prestar os esclarecimentos da sua competência;

b) Verificar a identidade e legitimidade dos participantes;

c) Dirigir os trabalhos da hasta pública;

d) Admitir e validar as propostas em carta fechada ou os lanços se a eles houver lugar;

e) Resolver as questões de natureza operacional surgidas durante a praça;

f) Registar os proponentes e respetivas propostas, bem como os últimos lanços válidos, se a eles houver lugar;

g) Elaborar a lista dos proponentes (*e licitantes, se a tal houver lugar*) por ordem decrescente dos valores oferecidos;

h) Proceder à adjudicação provisória;

i) Elaborar o auto de adjudicação provisória;

j) Verificar a documentação apresentada pelo adjudicatário provisório;

k) Lavrar a ata da hasta pública;

l) Propor à Junta de Freguesia a adjudicação definitiva do imóvel.

Artigo 16.º

Habilitação e regularidade do adjudicatário provisório

1 - O adjudicatário provisório deverá, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória, apresentar os documentos necessários à comprovação da sua identidade, capacidade e regularidade tributária e contributiva.

2 - Para efeitos do número anterior, o adjudicatário provisório deverá apresentar:

a) Documento comprovativo da situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária e Aduaneira, ou autorização para a respetiva consulta pela Freguesia do Campo;

b) Documento comprovativo da situação contributiva regularizada perante a Segurança Social, ou autorização para a respetiva consulta pela Freguesia do Campo;

c) Tratando-se de pessoa singular, documento de identificação válido, quando necessário à instrução do procedimento;

d) Tratando-se de pessoa coletiva, certidão permanente do registo comercial, ou indicação do respetivo código de acesso, bem como documento comprovativo dos poderes de representação, sempre que estes não resultem da referida certidão.

3 - Quando o adjudicatário provisório intervenha através de representante, deverá ser apresentado

documento bastante que comprove os respetivos poderes para o ato.

4 - A não apresentação dos documentos exigidos no prazo fixado, quando imputável ao adjudicatário provisório, determina a não adjudicação definitiva, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

5 - A Comissão da Hasta Pública poderá solicitar ao adjudicatário provisório os esclarecimentos ou documentos complementares estritamente necessários à verificação dos requisitos previstos no presente artigo.

Artigo 17.º
Causas de não adjudicação

1 - Constituem causas de não adjudicação provisória ou definitiva, consoante o momento em que sejam verificadas:

a) A prestação de falsas declarações;

b) A apresentação ou utilização de documentos falsos ou falsificados;

c) A existência de indícios suficientemente fundamentados de conluio entre proponentes ou de qualquer atuação suscetível de falsear o normal funcionamento da hasta pública;

d) A falta de apresentação, dentro do prazo estabelecido, dos documentos previstos no artigo 16.º, quando imputável ao adjudicatário provisório;

e) A falta de pagamento das quantias devidas nos termos e prazos previstos no presente Programa;

f) A verificação de qualquer impedimento legal à aquisição do imóvel pelo adjudicatário.

2 - Verificando-se causa de não adjudicação relativamente ao adjudicatário provisório, a Junta de Freguesia poderá determinar a notificação do proponente classificado imediatamente a seguir, e assim sucessivamente, enquanto existirem proponentes admitidos.

3 - O proponente chamado nos termos do número anterior poderá adquirir o imóvel pelo valor correspondente à sua proposta registada na hasta pública, desde que manifeste a sua aceitação, por escrito, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a respetiva notificação, e efetue o pagamento previsto na alínea a) do n.º 1, do artigo 21º, deste programa de hasta pública, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da aceitação.

4 - A falta de resposta dentro do prazo referido no número anterior equivale à não aceitação, sendo chamado o proponente imediatamente seguinte.

5 - Esgotados os proponentes sem que se verifique adjudicação, o procedimento é declarado sem efeito quanto à alienação do imóvel, sem prejuízo da possibilidade de abertura de novo procedimento.

Artigo 18.º
Anulação da adjudicação

1 - A adjudicação poderá ser anulada quando, após a sua realização, se verifique qualquer facto que, nos termos do presente Programa ou da legislação aplicável, determine a impossibilidade da sua manutenção.

2 - A decisão compete à Junta de Freguesia do Campo, mediante deliberação fundamentada e após cumprimento das formalidades legalmente aplicáveis.

3 - Quando a anulação seja imputável ao adjudicatário, por incumprimento das suas obrigações estabelecidas no presente programa de hasta pública e legislação aplicável, implica a perda integral, a favor da Freguesia do Campo, do valor mencionado na alínea a), do n.º 1, do artigo 21.º, deste programa de hasta pública, não conferindo ao proponente incumpridor qualquer direito a restituição, indemnização ou compensação.

4 - Poderá ser chamado o proponente imediatamente seguinte nos termos do artigo 17º.

Artigo 19.º

Decisão de adjudicação

1 - Compete à Junta de Freguesia do Campo deliberar sobre a adjudicação definitiva, sob proposta da Comissão da Hasta Pública e no respeito pelas competências legalmente atribuídas aos órgãos da Freguesia.

2 - A deliberação será devidamente fundamentada e identificará, designadamente, o imóvel, o adjudicatário e o valor da adjudicação.

3 - A decisão será comunicada ao adjudicatário por meio que permita comprovar a respetiva receção.

4 - A alienação observará o disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 16.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação em vigor, bem como as demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 20.º

Reclamações

1 - Da decisão de adjudicação e dos demais atos administrativos praticados no âmbito do procedimento suscetíveis de impugnação pode ser apresentada reclamação nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2 - Salvo disposição legal em contrário, a reclamação deverá ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias, contado nos termos legalmente aplicáveis.

3 - A reclamação será apresentada por escrito e devidamente fundamentada, sendo dirigida à Junta de Freguesia do Campo.

4 - Existindo contrainteressados suscetíveis de serem prejudicados pela procedência da reclamação, serão estes notificados para se pronunciarem nos termos legalmente previstos.

5 - A reclamação será apreciada e decidida nos termos e prazos previstos na legislação aplicável.

Artigo 21.º

Pagamento

1 - O preço da alienação será pago da seguinte forma:

a) O valor do cheque visado ou bancário entregue com a proposta vencedora será retido a título de sinal e princípio de pagamento;

b) O remanescente do valor total da adjudicação será pago integralmente no momento da celebração da escritura de compra e venda ou outro título legalmente adequado à transmissão.

2 - O pagamento referido na alínea b) será efetuado através de um meio idóneo de pagamento,

nomeadamente cheque bancário ou transferência bancária, com os elementos a indicar pela Junta de Freguesia, devendo o respetivo comprovativo ser junto ao procedimento.

3 - O incumprimento do pagamento no prazo estabelecido, quando imputável ao adjudicatário, determina a perda da adjudicação provisória, podendo ser chamado o proponente seguinte nos termos do artigo 17.º.

4 - Às quantias já entregues aplica-se o disposto no n.º 3, do artigo 18.º e nos n.ºs 5 e 6, do artigo 22.º, do procedimento de hasta pública.

CAPÍTULO III
Celebração do Título de Transmissão e Obrigações do Adquirente

Artigo 22.º
Escritura ou título de transmissão

1 - A alienação será formalizada através de escritura pública, documento particular autenticado ou outro título legalmente admissível.

2 - A formalização da transmissão deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a notificação da adjudicação definitiva, salvo motivo devidamente fundamentado.

3 - São da responsabilidade do adjudicatário os impostos, taxas, emolumentos e demais encargos inerentes à aquisição que legalmente lhe sejam imputáveis.

4 - O adjudicatário será notificado da data, hora e local definidos para a formalização da transmissão.

5 - A falta de comparência injustificada ou a recusa de celebração do título por facto imputável ao adjudicatário poderá determinar a caducidade da adjudicação, mediante deliberação da Junta de Freguesia, perdendo o adjudicatário a favor da Freguesia do Campo as quantias entregues a título de sinal, nos mesmos termos e consequências mencionadas no n.º 3, do artigo 18.º, deste programa de hasta pública.

6 - Quando a transmissão não possa realizar-se por motivo comprovadamente imputável à Freguesia ou por outra circunstância que, nos termos legais, não possa ser imputada ao adjudicatário, ser-lhe-ão restituídas as quantias entretanto entregues, no prazo de 30 dias.

Artigo 23.º
Obrigações do adjudicatário

1 - O adjudicatário fica obrigado ao cumprimento das normas urbanísticas e construtivas aplicáveis ao loteamento e demais legislação em vigor.

2 - O adjudicatário deverá apresentar o pedido de licenciamento, comunicação prévia ou outro procedimento urbanístico legalmente exigível para a construção no lote no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a contar da celebração do título de transmissão.

3 - As obras deverão iniciar-se no prazo máximo de 12 meses contado da data em que exista título urbanístico bastante que permita legalmente o respetivo início.

4 - As obras deverão estar concluídas no prazo máximo de 36 meses a contar da data de início das obras.

5 - Os prazos previstos nos números anteriores poderão ser prorrogados pela Junta de Freguesia, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do respetivo termo, quando se verifiquem circunstâncias devidamente comprovadas que justifiquem a prorrogação, ou motivos de força maior devidamente comprovados.

6 - A transmissão do imóvel antes do cumprimento das obrigações de construção previstas no presente artigo depende de autorização expressa da Junta de Freguesia, sem prejuízo das situações de transmissão *mortis causa* ou decorrentes de decisão judicial.

7 - A autorização referida no número anterior fica condicionada à assunção, pelo novo adquirente, das obrigações ainda não cumpridas.

8 - As obrigações, condições resolutivas e demais ónus que devam produzir efeitos perante terceiros serão incluídos no título de transmissão e sujeitos aos atos de registo legalmente aplicáveis.

9 - A transmissão do lote, ou deste e das obras de construção, resultante de execução judicial, não depende de autorização da Junta de Freguesia do Campo, mas o adquirente fica constituído nas mesmas obrigações que impendiam sobre o executado, podendo, no entanto, a seu pedido, ser concedido pela Junta de Freguesia do Campo um novo prazo não superior a um ano, para conclusão das obras.

10 - A Junta de Freguesia, antes de solvidas as obrigações para com ela tomadas, pode autorizar que sobre o lote de terreno, ou sobre este e a construção no estado em que se encontrar, seja constituída hipoteca se para o cumprimento do compromisso assumido com a aquisição for necessário capital para concluir as obras.

11 - A falta de cumprimento por parte do adquirente de qualquer das condições previstas no presente Programa implica a resolução do contrato celebrado, revertendo a propriedade do prédio tal como se encontrar para a Freguesia do Campo, sem que esta tenha de restituir as importâncias já pagas a si ou a terceiros e sem que seja devida pela mesma qualquer indemnização, seja a que título for.

CAPÍTULO IV
Disposições Finais

Artigo 24.º
Dúvidas e omissões

1 - As dúvidas e omissões resultantes da interpretação ou aplicação do presente Programa serão apreciadas pela Junta de Freguesia do Campo, no respeito pela legislação aplicável.

2 - As decisões tomadas ao abrigo do número anterior não poderão contrariar as disposições legais imperativas nem os princípios gerais da atividade administrativa.

Artigo 25.º
Consulta do Programa

1 - O presente Programa e os elementos relativos ao imóvel encontram-se disponíveis para consulta na sede da Freguesia do Campo, às quintas-feiras, das 18:00 horas às 20:00 horas.

2 - Integram ou acompanham o processo, designadamente:

a) Identificação matricial do imóvel;

b) Certidão do registo predial;

c) Planta de localização;

d) Planta do loteamento e identificação do Lote 20;

e) Elementos relativos às condições urbanísticas aplicáveis;

f) Deliberações relevantes para a alienação;

g) Outros documentos considerados relevantes.

3 - Sempre que possível, o Programa e os elementos destinados a consulta pública serão igualmente disponibilizados no sítio institucional da Freguesia.

O presente Programa de Hasta Pública para Alienação do Lote 20, do Loteamento Cimo do Soito foi aprovado por deliberação da Junta de Freguesia do Campo, tomada em reunião realizada em 12 de novembro de 2026, na sequência da deliberação da Assembleia de Freguesia tomada na sessão ordinária de 26 de junho de 2026.

Campo, 13 de novembro de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia

Pedro Aparício

FREGUESIA DO CAMPO * VISEU *