

SECÇÃO III

Venda

SUBSECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 77.º

Imóveis alienáveis

1 — Podem ser vendidos imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos cuja propriedade não seja necessária à prossecução de fins de interesse público e cuja manutenção na sua propriedade não seja conveniente.

2 — Podem igualmente ser vendidos imóveis afectos a fins de interesse público desde que fique assegurada a continuidade da prossecução de fins dessa natureza.

3 — Os imóveis referidos nos números anteriores podem ser vendidos em lotes desde que tal se justifique segundo o princípio da boa administração e não resulte diminuição da concorrência.

Artigo 78.º

Competência

1 — Compete ao membro do Governo responsável pela área das finanças autorizar a venda dos imóveis do Estado e dos institutos públicos e a escolha do respectivo tipo de procedimento.

2 — No caso de imóveis dos institutos públicos, a venda depende de proposta formulada pelos órgãos de direcção respectivos, nos termos da lei e dos respectivos estatutos.

Artigo 79.º

Avaliação

A venda de imóveis é precedida do procedimento de avaliação previsto nos artigos 108.º e seguintes.

Artigo 80.º

Procedimentos

1 — A venda dos imóveis do Estado e dos institutos públicos é realizada por hasta pública, por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste directo.

2 — Na hasta pública, podem ser apresentadas propostas por quaisquer interessados.

3 — No procedimento por negociação, os interessados podem apresentar propostas desde que reúnam os requisitos de capacidade técnica e financeira fixados no anúncio, havendo sempre uma fase de negociação do conteúdo do contrato com os vários interessados, de modo a seleccionar a proposta economicamente mais vantajosa.

Artigo 81.º

Escolha do procedimento

1 — A venda é realizada preferencialmente por negociação, com publicação prévia de anúncio, salvo se não estiverem reunidas condições favoráveis para uma negociação.

2 — O ajuste directo só pode ser adoptado nas seguintes situações:

- a) Quando o valor do imóvel seja inferior a € 150 000;
- b) Quando não tenham sido apresentadas propostas no procedimento por negociação;
- c) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta;
- d) Quando, por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, se verifique reconhecida urgência na venda e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel;
- e) Quando o adquirente pertença ao sector público administrativo ou ao sector empresarial do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais;
- f) Quando o adquirente seja pessoa colectiva de utilidade pública e o imóvel se destine directa e imediatamente à realização dos seus fins por um período determinado;
- g) Quando o adquirente seja fundo de investimento imobiliário cujas unidades de participação sejam maioritariamente detidas pelo próprio vendedor;
- h) Quando o imóvel esteja ocupado há mais de 10 anos e o adquirente seja o próprio ocupante;
- i) Quando o imóvel seja vendido a um dos seus com-proprietários;
- j) Quando o imóvel seja objecto de litígio judicial pendente há mais de cinco anos e o adquirente seja parte principal no processo;
- l) Por razões de excepcional interesse público, devidamente fundamentado.

3 — No caso da alínea l) do número anterior, a venda é sempre autorizada por resolução do Conselho de Ministros.

4 — Quando não sejam adoptados os procedimentos previstos nos n.os 1 e 2, a venda é realizada por hasta pública.

Artigo 82.º

Condições

1 — A venda pode ficar sujeita a condições, suspensivas ou resolutivas, incluindo a de reserva do uso dos imóveis por parte do Estado ou dos institutos públicos, a assegurar, designadamente, mediante arrendamento.

2 — A competência para autorizar a venda e o arrendamento previstos no número anterior é do membro do Governo responsável pela área das finanças, mediante proposta da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças ou dos órgãos de direcção dos institutos públicos, nos termos da lei e dos respectivos estatutos.

3 — O disposto no presente artigo não prejudica a observância do regime de realização de despesa pública em matéria de arrendamento.

Artigo 83.º

Preferência

1 — Quando a venda se realize por hasta pública, os titulares dos direitos de preferência são notificados pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças ou pelas direcções de finanças ou serviços de finanças competentes do dia, da hora e do local da realização da hasta pública para exercerem o seu direito, querendo, no acto da praça, terminada a licitação, nos termos da lei.

2 — Sendo a venda realizada por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste directo, a Direcção -Geral do Tesouro e Finanças notifica os titulares de direitos de preferência do projecto de venda e das cláusulas do respectivo contrato, nos termos da lei.

Artigo 84.º

Informação e publicidade

1 — Os interessados na aquisição de imóveis do Estado ou dos institutos públicos têm o direito de ser informados sobre a situação física e jurídica dos mesmos e sobre o resultado e os pressupostos da avaliação promovida pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

2 — No caso de a venda se realizar através de hasta pública ou de negociação, o respectivo anúncio público e os demais documentos publicamente disponíveis devem fixar o preço de referência e os critérios da adjudicação, sem prejuízo do disposto no artigo 96.º

3 — Sem prejuízo da utilização de outros meios de divulgação pública que sejam considerados adequados, o anúncio do procedimento de hasta pública ou de negociação, com publicação prévia de anúncio, é publicado em sítio da Internet de acesso público, não podendo fixar prazo inferior a 20 dias para apresentação de propostas.

4 — Durante o prazo a que se refere o número anterior, os interessados podem solicitar esclarecimentos sobre a situação do imóvel e requerer a respectiva visita ou inspecção, mediante o pagamento de taxas fixadas em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças.

5 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Direcção -Geral do Tesouro e Finanças pode estabelecer mecanismos complementares de divulgação de operações sobre bens imóveis, incluindo a criação, com observância da lei aplicável, de uma base de dados das pessoas ou entidades interessadas no envio periódico, por via electrónica, da referida informação.

Artigo 85.º

Pagamento

1 — O pagamento do preço é efectuado a pronto, podendo ser admitida a modalidade do pagamento em prestações, o qual inclui juros sobre o capital em dívida de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

2 — O período do pagamento em prestações não pode exceder os dois anos quando a venda se realize por hasta pública, ou os seis anos quando a venda se realize por negociação, com publicação prévia de anúncio, ou por ajuste directo.

3 — O pagamento em prestações pressupõe a prestação de garantia idónea nos termos previstos no Código de Procedimento e de Processo Tributário, com as necessárias adaptações, salvo no caso previsto no procedimento por negociação no qual pode ser admitida a prestação de outras garantias idóneas para além das previstas naquele Código.

SUBSECÇÃO II

Hasta pública

Artigo 86.º

Tramitação

1 — A venda por hasta pública de bens imóveis do Estado ou dos institutos públicos é realizada através da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, das direcções de finanças ou dos serviços de finanças.

2 — Compete ao director-geral do Tesouro e Finanças fixar o local, a data e a hora da realização da hasta pública e o valor base de licitação, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, e as modalidades de pagamento admitidas.

3 — A hasta pública tem lugar presencialmente ou em plataforma electrónica a regular em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 87.º

Anúncio

1 — Sem prejuízo do direito à informação e publicidade previstos na subsecção anterior, a hasta pública pode ser publicitada em jornais nacionais, diários ou semanários, de grande circulação ou em jornal local ou distrital ou através da afixação de editais no serviço de finanças e na junta de freguesia da área de localização do imóvel, na sede da entidade proprietária, na Direcção -Geral do Tesouro e Finanças e, ainda, noutros locais que, em face das circunstâncias concretas, sejam considerados mais convenientes.

2 — Todos os anúncios públicos devem conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e a 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 local e a data limite para a apresentação de propostas;
- f) O local, a data e a hora da praça;
- g) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

Artigo 88.º

Direcção

1 — A praça é dirigida por uma comissão, composta por três funcionários, sendo presidente o de categoria superior.

2 — Os membros da comissão são designados pelo director-geral do Tesouro e Finanças, pelo director de finanças ou pelo chefe do serviço de finanças, consoante o caso.

Artigo 89.º

Propostas

1 — As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do imóvel superior à base de licitação e ser acompanhadas de um cheque de montante correspondente a 25 % do valor da proposta, emitido à ordem da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças.

2 — As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito 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 por correio, sob registo.

4 — As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva apresentação.

Artigo 90.º

Participação

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

Artigo 91.º

Praça

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

2 — O valor dos lances mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a 1 % do valor base de licitação.

3 — A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

4 — Terminada a licitação, se o proponente ou proponentes que apresentaram a proposta de valor mais elevado demonstrarem interesse, reabre -se a licitação entre aqueles, independentemente de terem participado na licitação, e o interessado que licitou em último lugar, com o valor dos lances mínimos fixado pela comissão nos termos do n.º 2.

5 — Em seguida, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando -se a preferir mais de uma pessoa com igual direito, reabre -se nova licitação entre elas, nos termos do número anterior.

Artigo 92.º

Adjudicação

1 — Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2 — O adjudicatário provisório deve, de imediato, efectuar o pagamento de 25 % do valor da adjudicação e declarar se opta pela modalidade do pagamento em prestações, se prevista no anúncio público, bem como se pretende que o imóvel seja para pessoa a designar, a qual deve ser identificada no prazo de cinco dias.

3 — No caso de o adjudicatário provisório ter apresentado proposta nos termos do artigo 89.º, tem de proceder ao pagamento apenas da diferença entre o valor correspondente aos 25 % do preço da adjudicação e o valor do cheque que acompanhou a proposta.

4 — No final da praça, é elaborado o respectivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

5 — A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao director geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou ao respectivo órgão de direcção, no caso de imóveis dos institutos públicos, devendo dela ser notificado o interessado, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.

6 — O auto de arrematação e o documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel constituem título bastante para o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário.

Artigo 93.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 pelo director-geral do Tesouro e Finanças, no caso de imóveis do Estado, ou do respectivo órgão de direcção, no caso de imóveis dos institutos públicos.

Artigo 94.º

Pagamento

- 1 — No pagamento a pronto, a quantia remanescente aos 25 % já pagos é liquidada no prazo de 20 dias contados da data da notificação da adjudicação definitiva.
- 2 — No pagamento a prestações, a quantia remanescente aos 25 % é paga até um máximo de três prestações semestrais.
- 3 — O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nos números anteriores implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.
- 4 — Após o pagamento integral do valor da adjudicação é emitido o respectivo título de arrematação.

Artigo 95.º

Não adjudicação

- 1 — Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.
- 2 — A não comprovação da situação tributária e contributiva regularizada, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.
- 3 — No caso de o imóvel já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
- 4 — Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa 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, excepto em caso de conluio.
- 5 — Quando o Estado ou o instituto público, sem causa justificativa, não procedam à adjudicação definitiva, pode o interessado eximir-se da obrigação de aquisição, tendo direito ao reembolso das quantias pagas.

SUBSECÇÃO III

Negociação

Artigo 96.º

Objecto

Pode ser objecto de negociação, no procedimento por negociação, com publicação prévia de anúncio, designadamente:

- a) O preço;
- b) O prazo de pagamento e a prestação de garantia relativa ao montante em dívida;
- c) A participação do Estado ou do instituto público em projecto imobiliário a desenvolver;
- d) As alternativas à venda imediata, designadamente o arrendamento com opção ou promessa de compra.

Artigo 97.º

Tramitação

- 1 — O procedimento por negociação abrange:
 - a) A publicação de anúncios;

- b) A entrega, a apreciação e a selecção de candidaturas;
- c) A apresentação, a apreciação e a negociação de propostas;
- d) A escolha do adjudicatário.

2 — O procedimento por negociação pode ter lugar em plataforma electrónica a regular em portaria do membro do Governo responsável pela área das finanças, sendo aplicáveis, com as devidas adaptações, os artigos seguintes.

Artigo 98.º

Anúncio

Do anúncio do procedimento constam os seguintes elementos:

- a) O critério de selecção das candidaturas;
- b) O local e respectivo horário de funcionamento e a data e a hora limites para a recepção das candidaturas e das propostas;
- c) Os elementos que devem ser indicados nas propostas e os documentos que as instruem;
- d) O modo de apresentação das propostas;
- e) O local onde podem ser consultados o programa do procedimento e o caderno de encargos ou as condições e os custos do respectivo envio, quando houver lugar a tais documentos;
- f) A data, a hora e o local do acto público de abertura das propostas;
- g) O critério ou critérios da adjudicação, incluindo os factores que nela intervêm, por ordem decrescente de importância;
- h) O prazo durante o qual os concorrentes ficam vinculados a manter as suas propostas.

Artigo 99.º

Direcção

1 — O procedimento é dirigido por uma comissão, nomeada pelo director-geral do Tesouro e Finanças ou pelo órgão de direcção do instituto público, constituída em número ímpar com pelo menos cinco elementos, um dos quais designado presidente.

2 — O despacho constitutivo da comissão deve designar o vogal que substitui o presidente nas suas faltas e impedimentos.

Artigo 100.º

Candidaturas

1 — A admissão das candidaturas é efectuada pela comissão no dia útil imediato ao da data limite prevista no anúncio para a sua apresentação.

2 — Na apreciação e selecção das candidaturas, a comissão exclui os candidatos que não preencham os requisitos previstos no anúncio e admite os restantes.

3 — A comissão notifica todos os candidatos da sua decisão.

4 — O número de candidatos a admitir só excepcionalmente deve ser inferior a três.

5 — Os candidatos admitidos são convidados a apresentar as respectivas propostas, nos termos do anúncio.

Artigo 101.º

Abertura

1 — As propostas são abertas, pela comissão, em sessão privada, no dia útil imediato ao da data limite para a respectiva apresentação.

2 — A comissão exclui as propostas que não sejam recebidas no prazo fixado e notifica os respectivos concorrentes.

Artigo 102.º

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 respectivas 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 actas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.

5 — As actas devem ser assinadas pelos membros da comissão e pelos concorrentes.

Artigo 103.º

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 membro do Governo responsável pela área das finanças.

4 — A decisão sobre a adjudicação do membro do Governo responsável pela área das finanças é notificada, no prazo de 10 dias, a todos os concorrentes.

5 — O documento de notificação da adjudicação constitui título bastante para o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário.

6 — Após pagamento integral do valor da adjudicação é emitido o respectivo título de arrematação.

Artigo 104.º

Regime subsidiário

1 — À não adjudicação e à anulação da adjudicação aplica -se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 95.º

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, são aplicáveis subsidiariamente à negociação, com publicação prévia de anúncio, as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contratos de prestação de serviços ou fornecimento de bens móveis, os princípios gerais da contratação pública e o Código do Procedimento Administrativo.

SUBSECÇÃO IV

Ajuste directo

Artigo 105.º

Tramitação

1 — A venda por ajuste directo de bens imóveis do Estado e dos institutos públicos é realizada através, respectivamente, da Direcção -Geral do Tesouro e Finanças

ou das direcções de finanças ou dos serviços de finanças e dos órgãos de direcção dos institutos públicos.

2 — Compete ao director-geral do Tesouro e Finanças ou aos órgãos de direcção dos institutos públicos fixar o preço mínimo da venda, tendo em conta a avaliação do imóvel promovida pela Direcção -Geral do Tesouro e Finanças, e as modalidades de pagamento admitidas, podendo ser convidados a apresentar propostas vários interessados.

3 — A decisão de adjudicação do imóvel compete ao director-geral do Tesouro e Finanças ou ao órgão de direcção do instituto público.

Artigo 106.º

Regime subsidiário

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