

Altera o Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio, que define as normas, termos e condições a que deve obedecer a venda de imóveis, a realizar mediante hasta pública ou por ajuste directo, com as alterações introduzidas pelo Despacho Normativo n.º 29/2002, de 26 de Abril

A Lei n.º 107-B/2003, de 31 de Dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para o ano de 2004, no n.º 3 do artigo 3.º, prevê a possibilidade de a venda de imóveis poder ser realizada por ajuste directo, não somente nos casos em que a primeira ou subsequentes praças da hasta pública tenham ficado desertas mas também nos casos previstos no despacho normativo que define as normas, termos e condições a que deve obedecer a venda de imóveis, a realizar mediante hasta pública ou por ajuste directo, actualmente em vigor, o Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio, alterado pelo Despacho Normativo n.º 29/2002, de 26 de Abril.

Pretende-se, então, sob a égide da lei orçamental, diversificar e flexibilizar os meios de gestão do património imobiliário do Estado e dos organismos públicos dotados de personalidade jurídica que não tenham a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas, submetidos por força do dispositivo orçamental à disciplina que rege a venda do património imobiliário do domínio privado do Estado.

Nestes termos, o presente despacho normativo vem alargar o elenco de casos em que é facultado o recurso à modalidade de ajuste directo, por se considerar que em certas situações não se justifica a colocação prévia dos imóveis em hasta pública ou quando a mesma se revelar inadequada no contexto de uma gestão que se pretende racionalizadora e rentabilizadora do património imobiliário excedentário do Estado e dos organismos públicos abrangidos.

Porém, cumpre salientar que a regra geral da venda, enunciada pelo legislador orçamental sob a forma de preferência legal, continua a ser a da hasta pública, sem prejuízo de outros modos de alienação com assento na lei, onde aquela não tem lugar, tais como a permuta e a cessão a título definitivo, previstas, respectivamente, no Decreto-Lei n.º 25547, de 27 de Junho de 1935, e no Decreto-Lei n.º 97/70, de 13 de Março.

A modalidade de ajuste directo continua, pois, a ser admitida apenas nos casos especiais enumerados, mormente quando por motivos atendíveis o adquirente do imóvel se encontra previamente determinado ou, ainda, quando, fundamentada e especificadamente, se comprove que a prossecução do interesse público, nomeadamente a obtenção de um melhor resultado da venda, beneficia com a opção por uma modalidade mais flexível, mais célere ou mais adequada ao segmento do mercado imobiliário em que o bem imóvel a alienar se insere. Tal não significa, claro está, que naqueles casos especiais esteja arredada a possibilidade de recorrer à modalidade da hasta pública.

Por outro lado, numa perspectiva de simplificação e de agilidade procedimental, aproxima-se o modelo de ajuste directo existente ao de um verdadeiro ajuste directo, incumbindo à Direcção-Geral do Património a responsabilidade da escolha dos procedimentos prévios, adequados à melhor prossecução do interesse público e idóneos para garantir o cumprimento dos princípios do rigor, da transparência e da imparcialidade na realização da operação de alienação. Aproveita-se, ainda, o ensejo para proceder à enunciação, nesta sede, das regras relativas, na sequência de praça deserta ou sem adjudicação definitiva, à determinação do valor base de licitação das sucessivas praças subsequentes e do preço mínimo do ajuste directo ulterior. São, igualmente, adaptadas as disposições relativas às modalidades de pagamento no sentido de se estabelecer que seja previamente determinado quais as modalidades admitidas para a venda do imóvel. Por último, corrige-se a formulação do âmbito subjectivo do presente despacho normativo, em consonância com a redacção do artigo 3.º, n.º 1, da Lei n.º 107-B/2003, de 31 de Dezembro, que aprovou o Orçamento para o ano de 2004.

Assim, determino o seguinte:

Artigo 1.º

Alteração ao Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio

Os artigos 1.º, 5.º a 7.º e 10.º a 16.º do Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio, alterado pelo Despacho Normativo n.º 29/2002, de 26 de Abril, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

1 - As hastas públicas de imóveis cujo titular do direito de propriedade seja o Estado ou os organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas processam-se através da Direcção-Geral do Património, das direcções de finanças ou dos serviços locais de finanças da Direcção-Geral dos Impostos.

2 - Compete ao director-geral do Património fixar o local da realização da hasta pública, bem como o valor base de licitação, tendo em conta a avaliação técnica do imóvel a alienar promovida pela Direcção-Geral do Património, e as modalidades de pagamento admitidas.

3 - Caso a primeira praça tenha ficado deserta ou não tenha havido lugar à adjudicação definitiva, o valor base da licitação das praças subsequentes pode, por despacho do director-geral do Património, ser reduzido sucessivamente em cada praça até 10%, com o limite total de 70% do valor apurado na avaliação prevista no número anterior.

4 - A Direcção-Geral do Património pode contratar, nos termos legais e com as restrições decorrentes das regras da hasta pública, serviços incluídos no âmbito da actividade de mediação imobiliária, designadamente a promoção dos imóveis a alienar, a prestar por entidades legalmente habilitadas.

5 - A hasta pública deve ser publicitada, com a antecedência mínima de 10 dias úteis, pelo menos, num jornal diário e num jornal semanal, ambos de grande circulação ao nível nacional, bem como, quando conveniente, num jornal local ou distrital, e através da afixação de editais, devendo ser mencionados os seguintes elementos:

- a) Identificação e localização do imóvel;
 - b) Valor base de licitação;
 - c) Impostos devidos;
 - d) Modalidades de pagamento admitidas;
 - e) Local e data limite para apresentação de propostas;
 - f) Local, data e hora da praça;
 - g) Indicação de outros elementos considerados relevantes e dos contactos para esclarecimentos suplementares.
- 6 - (Anterior n.º 4.)

Artigo 5.º

- 1 - ...
- 2 - ...
- 3 - ...
- 4 - ...

5 - Terminada a licitação nos termos do número anterior, se o proponente que apresentou a proposta de valor mais elevado demonstrar interesse, reabre-se a licitação entre aquele e o interessado que licitou em último lugar, com o lance mínimo fixado pela comissão nos termos do n.º 3.

6 - Se houver mais de uma proposta nas condições referidas no número anterior, na licitação reaberta podem participar o interessado que licitou em último lugar e os respectivos proponentes.

7 - ...

8 - 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 n.º 6.

Artigo 6.º

1 - Terminados os procedimentos previstos no artigo anterior, o imóvel é adjudicado provisoriamente pela comissão a quem tiver oferecido o preço mais elevado, que deverá, de imediato, proceder ao pagamento de 25% do valor da adjudicação, escolher, se a respectiva modalidade foi previamente admitida, o pagamento em prestações nos termos do artigo seguinte e declarar se o imóvel é para pessoa a designar no prazo de 10 dias úteis.

2 - ...

3 - ...

4 - ...

5 - ...

6 - ...

Artigo 7.º

1 - O pagamento é efectuado a pronto ou em prestações, nos termos dos números seguintes.

2 - ...

3 - No caso de a respectiva modalidade ter sido previamente admitida, o pagamento pode ser efectuado em prestações semestrais, até ao máximo de quatro, acrescendo juros sobre o capital em dívida, de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

4 - ...

Artigo 10.º

1 - Podem ser vendidos por ajuste directo os imóveis do Estado e dos organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas, nos seguintes casos:

a) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta ou não tenha havido lugar a adjudicação definitiva;

b) Quando se trate de imóvel com significativo valor arquitectónico ou cultural, ou com especial aptidão funcional, desde que o adquirente seja uma pessoa colectiva de direito público ou de utilidade pública;

c) Quando se trate de imóvel adquirido por transferência de património, por doação ou por preço simbólico, que esteja onerado com encargos ou obrigações que não possam ser cumpridos pelo Estado ou pelos organismos públicos dotados de personalidade jurídica, desde que o adquirente seja o anterior proprietário ou o beneficiário do encargo ou da obrigação que os onere;

d) Quando o valor da avaliação promovida pela Direcção-Geral do Património seja igual ou inferior a (euro) 75000;

e) Quando se verifique reconhecida urgência na venda, designadamente por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, de que possa resultar perigo iminente para pessoas ou bens;

f) Quando o imóvel seja objecto de contrato de arrendamento ou de ocupação não titulada que perdure por mais de 10 anos, quando o adquirente seja o arrendatário ou o ocupante;

g) Quando o imóvel seja vendido a fundo de investimento imobiliário.

2 - Podem ainda ser vendidos por ajuste directo, mediante autorização do Ministro das Finanças, os imóveis do Estado e dos organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas, quando, por despacho fundamentado do director-geral do Património, se entenda haver manifesta vantagem para o interesse público, de natureza económico-financeira, social, cultural ou outra, atenta, designadamente, a natureza da operação em que a alienação se insere, a natureza do imóvel a alienar, a sua localização, o uso a que está adstrito e os fins a que se destina.

3 - A venda por ajuste directo processa-se através da Direcção-Geral do Património, das direcções de finanças ou dos serviços locais de finanças da Direcção-Geral dos Impostos.

4 - Compete ao director-geral do Património fixar o local da realização do ajuste directo, bem como o preço mínimo, tendo em conta a avaliação técnica do imóvel a alienar promovida pela Direcção-Geral do Património, e as modalidades de pagamento admitidas.

5 - O disposto no n.º 3 do artigo 1.º é aplicável, com as devidas adaptações, ao caso previsto na alínea a) do n.º 1. Artigo 11.º

1 - A Direcção-Geral do Património define, em cada caso concreto, quais os procedimentos negociais que, adequados à melhor prossecução do interesse público, devem preceder a adjudicação do imóvel.

2 - A Direcção-Geral do Património pode contratar, nos termos legais, serviços incluídos no âmbito da actividade de mediação imobiliária, a prestar por entidades legalmente habilitadas.

3 - Se o valor estimado da venda for superior a (euro) 1000000, deve ser organizado processo, a disponibilizar aos eventuais interessados, contendo designadamente o preço mínimo, as modalidades de pagamento admitidas e os elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, bem como a data limite para a apresentação de propostas.

Artigo 12.º

A venda por ajuste directo pode ficar sujeita a condição, podendo ser fixadas limitações a futuras alienações do imóvel pelo adquirente ou estabelecidas cláusulas resolutivas.

Artigo 13.º

1 - Caso haja lugar a apresentação de duas ou mais propostas no âmbito dos procedimentos fixados nos termos do n.º 1 do artigo 11.º, as propostas devem ser apresentadas nos termos previstos nos n.os 2 e 3 do artigo 4.º, dirigidas ao dirigente máximo dos serviços onde se processa a alienação e acompanhadas dos documentos exigidos nos termos do n.º 1 do artigo 8.º

2 - Os proponentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante um período de 60 dias a contar da data limite para a sua entrega.

3 - As propostas são abertas de acordo com a sua ordem de apresentação e no mesmo acto procede-se à leitura da identificação de cada proponente e do preço oferecido.

4 - Após a abertura das propostas, será elaborada uma lista das mesmas, hierarquizada em função do maior preço oferecido.

5 - Se o preço mais elevado constar de mais de uma proposta, os respectivos proponentes são notificados para negociação.

6 - Determinado o preço da venda do imóvel, designadamente nos termos dos números anteriores, são notificados os eventuais titulares de direitos de preferência para o exercício dos mesmos.

Artigo 14.º

1 - No prazo de 20 dias úteis a contar do termo dos procedimentos, designadamente os previstos no artigo anterior, o imóvel é adjudicado mediante despacho do director-geral do Património, no caso de imóveis do Estado, ou do respectivo órgão de gestão, nos restantes casos.

2 - No caso de ter sido apresentada mais de uma proposta, o imóvel é adjudicado a quem tiver oferecido o preço mais elevado, notificando-se o adjudicatário e todos os proponentes.

3 - Não há lugar à adjudicação quando se verifique qualquer das situações previstas no n.º 5 do artigo 6.º

4 - Ao ajuste directo é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 9.º

Artigo 15.º

1 - O pagamento é efectuado nos termos do disposto no artigo 7.º e, se a respectiva modalidade foi previamente admitida, o pagamento em prestações é escolhido na proposta.

2 - Após o pagamento integral do preço do imóvel, é emitido o respectivo título de alienação por ajuste directo, nos termos do Decreto-Lei n.º 115/2000, de 4 de Julho.

Artigo 16.º

Em tudo o que não esteja especialmente previsto no presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto no presente diploma para as hastas públicas.»

Artigo 2.º

São revogados os artigos 17.º e 18.º do Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio.

Artigo 3.º

O Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Despacho Normativo n.º 29/2002, de 26 de Abril, e pelo presente despacho normativo, é republicado em anexo.

Ministério das Finanças, 14 de Junho de 2004. - A Ministra de Estado e das Finanças, Maria Manuela Dias Ferreira Leite.

ANEXO

Despacho Normativo n.º 27-A/2001, de 31 de Maio

CAPÍTULO I

Hastas públicas

Artigo 1.º

1 - As hastas públicas de imóveis cujo titular do direito de propriedade seja o Estado ou os organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas processam-se através da Direcção-Geral do Património, das direcções de finanças ou dos serviços locais de finanças da Direcção-Geral dos Impostos.

2 - Compete ao director-geral do Património fixar o local da realização da hasta pública, bem como o valor base de licitação, tendo em conta a avaliação técnica do imóvel a alienar promovida pela Direcção-Geral do Património, e as modalidades de pagamento admitidas.

3 - Caso a primeira praça tenha ficado deserta ou não tenha havido lugar à adjudicação definitiva, o valor base da licitação das praças subsequentes pode, por despacho do director-geral do Património, ser reduzido sucessivamente

em cada praça até 10%, com o limite total de 70% do valor apurado na avaliação prevista no número anterior.

4 - A Direcção-Geral do Património pode contratar, nos termos legais e com as restrições decorrentes das regras da hasta pública, serviços incluídos no âmbito da actividade de mediação imobiliária, designadamente a promoção dos imóveis a alienar, a prestar por entidades legalmente habilitadas.

5 - A hasta pública deve ser publicitada, com a antecedência mínima de 10 dias úteis, pelo menos, num jornal diário e num jornal semanal, ambos de grande circulação ao nível nacional, bem como, quando conveniente, num jornal local ou distrital, e através da afixação de editais, devendo ser mencionados os seguintes elementos:

- a) Identificação e localização do imóvel;
- b) Valor base de licitação;
- c) Impostos devidos;
- d) Modalidades de pagamento admitidas;
- e) Local e data limite para apresentação de propostas;
- f) Local, data e hora da praça;
- g) Indicação de outros elementos considerados relevantes e dos contactos para esclarecimentos suplementares.

6 - Os editais são afixados no serviço local de finanças e na junta de freguesia da área de localização do imóvel, na sede da entidade proprietária, na Direcção-Geral do Património e, ainda, noutros locais que, face às circunstâncias concretas, for considerado conveniente.

Artigo 2.º

1 - O serviço no qual se processar a alienação deve, no período que medeia a publicitação a que se refere o artigo anterior e o dia de realização da praça ou o último dia para apresentar propostas, prestar aos potenciais interessados todas as informações relativas aos imóveis a alienar.

2 - Se o valor base da licitação for superior a 200482000\$00, correspondentes a (euro) 1000000, pode ser organizado um processo contendo todos os elementos considerados na avaliação do imóvel, designadamente os índices de construção, potencialidades do imóvel, projectos que nele possam ser desenvolvidos e eventuais apoios financeiros.

Artigo 3.º

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

2 - Os membros da comissão são designados pelo dirigente máximo do serviço onde se realiza a praça ou pela entidade em quem ele delegar.

3 - A comissão pode incluir funcionários não pertencentes ao quadro de pessoal do serviço onde é realizada a praça.

Artigo 4.º

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 Património.

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, devendo ser elaborada lista das propostas apresentadas ordenada de acordo com a respectiva apresentação.

Artigo 5.º

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, a partir do valor base de licitação anunciada.

2 - Podem intervir na praça os interessados e os eventuais titulares de direitos de preferência, ou os seus representantes, devidamente identificados, e, no caso de pessoas colectivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar.

3 - O valor do lanço mínimo é fixado pela comissão, em montante não inferior a 1% da base de licitação.

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

5 - Terminada a licitação nos termos do número anterior, se o proponente que apresentou a proposta de valor mais elevado demonstrar interesse, reabre-se a licitação entre aquele e o interessado que licitou em último lugar, com o lanço mínimo fixado pela comissão nos termos do n.º 3.

6 - Se houver mais de uma proposta nas condições referidas no número anterior, na licitação reaberta podem participar o interessado que licitou em último lugar e os respectivos proponentes.

7 - Se não tiver havido apresentação de propostas válidas, nem licitação, o imóvel pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no acto da praça, fizer a melhor oferta de preço não inferior à base de licitação anunciada.

8 - 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 n.º 6.

Artigo 6.º

1 - Terminados os procedimentos previstos no artigo anterior, o imóvel é adjudicado provisoriamente pela comissão a quem tiver oferecido o preço mais elevado, que deverá, de imediato, proceder ao pagamento de 25% do valor da adjudicação, escolher, se a respectiva modalidade foi previamente admitida, o pagamento em prestações nos termos do artigo seguinte e declarar se o imóvel é para pessoa a designar no prazo de 10 dias úteis.

2 - No caso de o adjudicatário provisório ter apresentado proposta, deverá proceder ao pagamento da diferença entre o valor do cheque que acompanhou a proposta e o valor correspondente a 25% do preço da adjudicação.

3 - No final da praça, será elaborado o respectivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da

comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

4 - A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao director-geral do Património, no caso de imóveis do Estado, ou ao respectivo órgão de gestão, no caso dos restantes imóveis, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada, com aviso de recepção, no prazo de 30 dias a contar da adjudicação provisória.

5 - Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 8.º, pode não haver lugar à adjudicação provisória ou definitiva nos casos a que se refere o n.º 7 do artigo 5.º, quando haja fundados indícios de conluio entre os proponentes, exista erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel ou qualquer outra causa justificativa.

6 - O auto de arrematação conjuntamente com o documento de notificação da adjudicação definitiva do imóvel constituem título bastante para se efectuar o registo provisório da aquisição a favor do adjudicatário, caducando este decorridos dois anos se, entretanto, não for convertido em definitivo.

Artigo 7.º

1 - O pagamento é efectuado a pronto ou em prestações, nos termos dos números seguintes.

2 - No pagamento a pronto o adjudicatário beneficia de um desconto de 2% sobre o valor da adjudicação, a deduzir aquando do pagamento da quantia remanescente, a qual será paga no prazo de 20 dias úteis contados do dia da notificação da adjudicação definitiva.

3 - No caso de a respectiva modalidade ter sido previamente admitida, o pagamento pode ser efectuado em prestações semestrais, até ao máximo de quatro, acrescendo juros sobre o capital em dívida, de acordo com as taxas em vigor para o diferimento de pagamentos de dívidas ao Estado.

4 - Após o pagamento integral do valor da adjudicação, é emitido o respectivo título de arrematação, nos termos do Decreto-Lei n.º 115/2000, de 4 de Julho.

Artigo 8.º

1 - O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a segurança social, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.

2 - O prazo previsto no número anterior poderá, por motivo devidamente justificado, ser prorrogado.

3 - A não apresentação dos documentos a que se refere o n.º 1, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

Artigo 9.º

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o não cumprimento pelo adjudicatário dos procedimentos ou obrigações previstos no presente diploma implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.

2 - A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação, no caso de o imóvel lhe ter sido adjudicado, perdendo para o Estado as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.

3 - Verificando-se a situação prevista nos números anteriores, ou quando por outra causa não haja lugar à competente adjudicação, o imóvel pode ser adjudicado ao interessado que apresentou a proposta ou o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de preferência.

CAPÍTULO II

Ajuste directo

Artigo 10.º

1 - Podem ser vendidos por ajuste directo os imóveis do Estado e dos organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas, nos seguintes casos:

a) Quando a praça da hasta pública tenha ficado deserta ou não tenha havido lugar a adjudicação definitiva;

b) Quando se trate de imóvel com significativo valor arquitectónico ou cultural, ou com especial aptidão funcional, desde que o adquirente seja uma pessoa colectiva de direito público ou de utilidade pública;

c) Quando se trate de imóvel adquirido por transferência de património, por doação ou por preço simbólico, que esteja onerado com encargos ou obrigações que não possam ser cumpridos pelo Estado ou pelos organismos públicos dotados de personalidade jurídica, desde que o adquirente seja o anterior proprietário ou o beneficiário do encargo ou da obrigação que os onere;

d) Quando o valor da avaliação promovida pela Direcção-Geral do Património seja igual ou inferior a (euro) 75000;

e) Quando se verifique reconhecida urgência na venda, designadamente por ameaça de ruína ou de insalubridade pública, de que possa resultar perigo iminente para pessoas ou bens;

f) Quando o imóvel seja objecto de contrato de arrendamento ou de ocupação não titulada que perdure por mais de 10 anos, quando o adquirente seja o arrendatário ou o ocupante;

g) Quando o imóvel seja vendido a fundo de investimento imobiliário.

2 - Podem ainda ser vendidos por ajuste directo, mediante autorização do Ministro das Finanças, os imóveis do Estado e dos organismos públicos dotados de personalidade jurídica, com ou sem autonomia financeira, que não revistam a natureza, forma ou designação de empresa, fundação ou associação públicas, quando, por despacho fundamentado do director-geral do Património, se entenda haver manifesta vantagem para o interesse público, de natureza económico-financeira, social, cultural ou outra, atenta, designadamente, a natureza da operação em que a alienação se insere, a natureza do imóvel a alienar, a sua localização, o uso a que está adstrito e os fins a que se destina.

3 - A venda por ajuste directo processa-se através da Direcção-Geral do Património, das direcções de finanças ou dos serviços locais de finanças da Direcção-Geral dos Impostos.

4 - Compete ao director-geral do Património fixar o local da realização do ajuste directo, bem como o preço mínimo, tendo em conta a avaliação técnica do imóvel a alienar promovida pela Direcção-Geral do Património, e as modalidades de pagamento admitidas.

5 - O disposto no n.º 3 do artigo 1.º é aplicável, com as devidas adaptações, ao caso previsto na alínea a) do n.º 1. Artigo 11.º

1 - A Direcção-Geral do Património define, em cada caso concreto, quais os procedimentos negociais que, adequados à melhor prossecução do interesse público, devem preceder a adjudicação do imóvel.

2 - A Direcção-Geral do Património pode contratar, nos termos legais, serviços incluídos no âmbito da actividade de mediação imobiliária, a prestar por entidades legalmente habilitadas.

3 - Se o valor estimado da venda for superior a (euro) 1000000, deve ser organizado processo, a disponibilizar aos eventuais interessados, contendo designadamente o preço mínimo, as modalidades de pagamento admitidas e os elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, bem como a data limite para a apresentação de propostas.

Artigo 12.º

A venda por ajuste directo pode ficar sujeita a condição, podendo ser fixadas limitações a futuras alienações do imóvel pelo adquirente ou estabelecidas cláusulas resolutivas.

Artigo 13.º

1 - Caso haja lugar a apresentação de duas ou mais propostas no âmbito dos procedimentos fixados nos termos do n.º

1 do artigo 11.º, as propostas devem ser apresentadas nos termos previstos nos n.os 2 e 3 do artigo 4.º, dirigidas ao dirigente máximo dos serviços onde se processa a alienação e acompanhadas dos documentos exigidos nos termos do n.º 1 do artigo 8.º

2 - Os proponentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante um período de 60 dias a contar da data limite para a sua entrega.

3 - As propostas são abertas de acordo com a sua ordem de apresentação e no mesmo acto procede-se à leitura da identificação de cada proponente e do preço oferecido.

4 - Após a abertura das propostas, será elaborada uma lista das mesmas, hierarquizada em função do maior preço oferecido.

5 - Se o preço mais elevado constar de mais de uma proposta, os respectivos proponentes são notificados para negociação.

6 - Determinado o preço da venda do imóvel, designadamente nos termos dos números anteriores, são notificados os eventuais titulares de direitos de preferência para o exercício dos mesmos.

Artigo 14.º

1 - No prazo de 20 dias úteis a contar do termo dos procedimentos, designadamente os previstos no artigo anterior, o imóvel é adjudicado mediante despacho do director-geral do Património, no caso de imóveis do Estado, ou do respectivo órgão de gestão, nos restantes casos.

2 - No caso de ter sido apresentada mais de uma proposta, o imóvel é adjudicado a quem tiver oferecido o preço mais elevado, notificando-se o adjudicatário e todos os proponentes.

3 - Não há lugar à adjudicação quando se verifique qualquer das situações previstas no n.º 5 do artigo 6.º

4 - Ao ajuste directo é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 9.º

Artigo 15.º

1 - O pagamento é efectuado nos termos do disposto no artigo 7.º e, se a respectiva modalidade foi previamente admitida, o pagamento em prestações é escolhido na proposta.

2 - Após pagamento integral do preço do imóvel, é emitido o respectivo título de alienação por ajuste directo, nos termos do Decreto-Lei n.º 115/2000, de 4 de Julho.

Artigo 16.º

Em tudo o que não esteja especialmente previsto no presente capítulo aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime previsto no presente diploma para as hastas públicas.