

Despacho Normativo 27-A/2001, de 8 de Junho - I Série B (2º suplemento)

Define as normas, termos e condições a que deve obedecer a alienação de imóveis, a realizar através de hasta pública ou por ajuste directo, durante o ano de 2001
Despacho Normativo 27-A/2001, de 8 de Junho - I Série B (2º suplemento)

Define as normas, termos e condições a que deve obedecer a alienação de imóveis, a realizar através de hasta pública ou por ajuste directo, durante o ano de 2001

Alterado os artigos 1º, 5º a 7º e 10º a 16º do Despcho Normativo nº 27-A/2001, de 31 de Maio, alterado pelo Despacho Normativo nº 29/2002, de 26 de abril.

De harmonia com o disposto no artigo 3.º da Lei n.º 30-C/2000, de 29 de Dezembro, que aprova o Orçamento

Estado para o ano de 2001, o Governo, pelo Ministro das Finanças, deverá definir as normas, termos e condições a que deve obedecer a alienação de imóveis, a realizar através de hasta pública ou por ajuste directo, durante o presente ano.

A presente regulamentação visa simplificar e desburocratizar a alienação de 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 pública, tornando mais céleres os respectivos procedimentos.

Assim, determino o seguinte:

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 pública, 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 efectuada pela Direcção-Geral do Património.

3 - A hasta pública deve ser publicitada, com a antecedência mínima de 10 dias úteis, pelo menos, num jornal semanal e num jornal diário, ambos de grande circulação a 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;

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.

4 - 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 EUR 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, se existirem, 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, o interessado que apresentou a proposta de valor mais elevado pode concluir a arrematação, cobrindo o último lanço com 10% do valor do lanço mínimo fixado pela comissão, nos termos do n.º 3.
- 6 - Se houver mais de uma proposta nas condições referidas no número anterior, reabre-se a licitação, com o lanço mínimo fixado pela comissão, entre 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 número anterior.

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 a modalidade de pagamento de entre as previstas no 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 úteis 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 de 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 - As modalidades de pagamento podem ser ou a pronto ou em prestações semestrais, nos termos previstos nos 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 - Ao pagamento em prestações semestrais, até ao máximo de quatro, acrescem 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 alienados 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 pública que tenham sido objecto de hasta pública que tenha ficado deserta ou relativamente aos quais não tenha havido lugar a adjudicação definitiva.

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

Artigo 11.º

1 - Se o valor estimado da alienação for superior a 200482000\$00, correspondentes a EUR 1000000, deverá ser organizado um processo contendo, designadamente, o preço mínimo, as modalidades de pagamento, os elementos a que se refere o n.º 2 do artigo 2.º, bem como a data limite para a apresentação de propostas.

2 - O processo previsto no número anterior será disponibilizado aos eventuais interessados.

Artigo 12.º

1 - A alienação por ajuste directo deve ser publicitada com a antecedência mínima de 10 dias úteis, pelo menos, num jornal semanal e num jornal diário, ambos de grande circulação a 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) Preço mínimo;

c) Impostos devidos;

d) Modalidades de pagamento;

e) Local e data limite para apresentação de propostas;

f) Local, data e hora de abertura das propostas;

g) Indicação de outros elementos considerados relevantes e dos contactos para esclarecimentos suplementares.

2 - Os editais são afixados nos locais previstos no n.º 4 do artigo 1.º

Artigo 13.º

1 - As propostas devem ser apresentadas nos termos previstos nos n.os 2 e 3 do artigo 4.º e dirigidas ao dirigente máximo dos serviços onde se processa a alienação.

2 - No acto de abertura das propostas podem estar presentes os proponentes e os eventuais titulares de direitos de preferência, ou os seus representantes, devidamente identificados.

3 - As propostas são abertas de acordo com a sua ordem de apresentação, procedendo-se à leitura da identificação de cada proponente, do preço oferecido e das respectivas condições de pagamento.

Artigo 14.º

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

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

3 - Determinado o melhor preço nos termos dos números anteriores, são notificados os eventuais titulares de direitos de preferência para o exercício do mesmo.

Artigo 15.º

1 - No prazo de 20 dias úteis a contar do termo dos procedimentos previstos no artigo anterior, o imóvel é adjudicado provisoriamente a quem tiver oferecido o preço mais elevado, mediante despacho, devidamente fundamentado, do director-geral do Património, no caso de imóveis do Estado, ou do respectivo órgão de gestão, nos restantes casos.

2 - No prazo de 10 dias úteis a contar da notificação da adjudicação provisória a que se refere o número anterior, o adjudicatário deve proceder ao pagamento de 25% do valor da alienação, bem como apresentar os documentos exigidos nos termos do n.º 1 do artigo 8.º

Artigo 16.º

1 - Após o cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo anterior, a adjudicação provisória do imóvel converte-se em adjudicação definitiva, devendo ser notificados da mesma todos os proponentes.

2 - Não há lugar à adjudicação provisória e ou definitiva do imóvel nos casos em que o adjudicatário provisório não proceda ao pagamento previsto no n.º 2 do artigo anterior ou se verifique qualquer das situações previstas no n.º 4 do artigo 6.º

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

Artigo 17.º

1 - O pagamento do remanescente do preço é efectuado de acordo com a modalidade de pagamento constante da 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 18.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.

Ministério das Finanças, 31 de Maio de 2001. - O Ministro das Finanças, Joaquim Augusto Nunes Pina Moura.