
CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

Artigo 1.º - Objeto

1. A presente hasta pública tem por objeto a alienação da imóvel propriedade da Junta de freguesia de Aguçadoura, sito na Rua C, nº 40 do Loteamento Social do Fieiro, freguesia de Aguçadoura, concelho de Póvoa de Varzim;
2. O imóvel encontra-se inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1509 e descrito na Conservatória do Registo Predial de sob o n.º 1853.
3. A descrição completa, situação registral, áreas, composição e demais características do imóvel constam dos documentos integrantes do processo, que poderão ser consultados pelos interessados na sede da junta de freguesia.

Artigo 2.º - Situação jurídica e física

1. O imóvel é alienado no estado físico e jurídico em que se encontra, à data da realização da hasta pública, sem prejuízo das declarações e garantias legalmente exigíveis.
2. Os interessados devem proceder previamente à análise da documentação do imóvel e, caso o entendam conveniente, realizar visita ao mesmo.
3. A apresentação de proposta implica o conhecimento e aceitação das condições do imóvel.

Artigo 3.º - Valor base

1. O valor base de licitação é fixado em € 234.880,00 (duzentos e trinta e quatro mil, oitocentos e oitenta euros).
2. O valor base resulta da avaliação realizada por José Abílio Amorim Mações, constante do processo administrativo.

Artigo 4º - Valor de abertura

A hasta pública terá início pelo valor de €176.160,00 (cento e setenta e seis mil, cento e sessenta euros) que corresponde a 75% do valor base. O valor de abertura não corresponde ao valor mínimo de adjudicação.

Artigo 5º - Licitação

1. A licitação será efetuada verbalmente perante a Comissão da Hasta Pública.
2. O valor mínimo de cada novo lanço é de €2.000,00 relativamente ao lanço imediatamente anterior.
3. O valor de €2.000,00 constitui um incremento mínimo, podendo qualquer licitante apresentar um lanço superior.

4. Não é obrigatório que os lances correspondam exatamente a múltiplos de €2.000,00.

Artigo 6º - Desenvolvimento da hasta

1. A Comissão anunciará o valor de abertura e dará início à licitação.
2. Serão sucessivamente aceites os lances que respeitem o incremento mínimo estabelecido.
3. A Comissão poderá anunciar o valor do maior lance a cada momento.
4. Quando não seja apresentado novo lance, o Presidente da Comissão anunciará o maior valor por três vezes, declarando encerrada a licitação caso não seja apresentado novo lance.

Artigo 7º - Valor mínimo de adjudicação

1. O valor mínimo absoluto de adjudicação é fixado em €199.648,00.
2. Este valor corresponde a 85% do valor base de €234.880,00.
3. Não poderá ser efetuada adjudicação por valor inferior a €199.648,00.

Artigo 8º - Adjudicação pelo valor base ou superior

Quando o maior lance seja igual ou superior a €234.880,00, a Comissão efetuará a adjudicação provisória ao licitante que tenha apresentado o maior valor. A adjudicação provisória será submetida à decisão definitiva do órgão competente, nos termos da lei.

Artigo 9º - Adjudicação abaixo do valor base

1. Quando o maior lance seja inferior a €234.880,00, mas igual ou superior a €199.648,00, poderá ser efetuada adjudicação provisória condicionada.
2. A adjudicação definitiva ficará dependente de decisão do órgão competente da Freguesia.
3. A decisão deverá ponderar as circunstâncias concretas da hasta pública e ser devidamente fundamentada.
4. O licitante que tenha apresentado o maior lance não adquire, pela mera apresentação do lance, direito automático à aquisição do imóvel.

Artigo 10º - Não adjudicação

Não haverá adjudicação quando:

- a) Não seja apresentado qualquer lance válido;
- b) O maior lance seja inferior a €199.648,00;
- c) Se verifique qualquer impedimento legal à alienação;
- d) Sejam detetadas circunstâncias que comprometam a regularidade ou concorrência do procedimento;

e) O órgão competente, no exercício das suas competências, decida fundamentadamente não proceder à adjudicação definitiva.

Artigo 11º - Comissão da Hasta Pública

A hasta pública será conduzida por uma Comissão designada pela Junta de Freguesia, composta por três membros efetivos e, sempre que adequado, membros suplentes.

Compete à Comissão:

- a) Dirigir o ato público;
- b) Verificar a identidade dos participantes;
- c) Registar os participantes e os lanços;
- d) Assegurar a regularidade do procedimento;
- e) Declarar o encerramento da licitação;
- f) Proceder à adjudicação provisória, nos termos definidos;
- g) Elaborar a respetiva ata e auto de adjudicação provisória.

Artigo 12º - Caução e pagamento

1. O licitante ao qual seja efetuada adjudicação provisória deverá prestar caução ou efetuar pagamento por conta do preço no valor correspondente a 25% do preço da adjudicação provisória, no prazo de 8 dias úteis.
2. O montante pago será imputado ao preço final da aquisição.
3. O remanescente será pago na celebração do título definitivo de transmissão.

Artigo 13º - Adjudicação definitiva

A adjudicação definitiva será efetuada pelo órgão competente da Freguesia, nos termos legais e das condições aprovadas para o presente procedimento.

Artigo 14º - Encargos da aquisição

Todos os impostos, taxas, emolumentos, despesas de escritura ou documento particular autenticado, registos e demais encargos legalmente imputáveis ao adquirente serão suportados pelo adjudicatário.

Artigo 15º - Consulta do processo

O processo da hasta pública, incluindo o relatório de avaliação elaborado pelo perito avaliador externo, poderá ser consultado pelos interessados nos serviços da Freguesia, nos termos indicados no anúncio.

Artigo 16º - Data, hora e local

1. A hasta pública realizar-se-á no dia 13 de outubro de 2026, pelas 21:00 horas, nas instalações da sede da junta de Freguesia de Aguçadoura, sita na Rua da Pinguela, nº 9, em Aguçadoura.
2. A Junta poderá determinar a realização do ato por outro meio legalmente admissível, desde que tal seja expressamente indicado no anúncio.

Artigo 17º - Participação

1. Podem participar na hasta pública pessoas singulares ou coletivas com capacidade para contratar e adquirir o imóvel.
2. Os participantes deverão identificar-se mediante documento de identificação válido ou, tratando-se de pessoa coletiva, mediante os documentos comprovativos da respetiva identificação e poderes de representação.
3. Os representantes de terceiros deverão apresentar documento comprovativo dos respetivos poderes de representação.

Artigo 18º - Direito de preferência

1. A alienação fica sujeita ao exercício dos eventuais direitos legais de preferência que incidam sobre o imóvel.
2. Antes da concretização da transmissão serão realizadas as notificações e demais formalidades legalmente exigíveis relativamente aos titulares de direitos de preferência que sejam identificados.
3. Caso seja legalmente exercido um direito de preferência, serão observadas as consequências previstas na legislação aplicável.

Artigo 19º - Pagamento

1. O preço deverá ser pago nos termos definidos.
2. Salvo disposição diferente expressamente aprovada pela Junta, o pagamento será efetuado no ato da transmissão formal, através de meio de pagamento aceite pela junta de freguesia.
3. O incumprimento das obrigações de pagamento poderá determinar a perda do direito à adjudicação, sem prejuízo das consequências legalmente aplicáveis.

Artigo 20º - Adjudicação

1. A adjudicação definitiva será efetuada pela Junta de freguesia, mediante deliberação, após verificação do cumprimento de todas as condições da hasta pública.
2. Da hasta pública será lavrado auto, do qual constarão os participantes, os lances efetuados e o resultado.

Artigo 21º - Visita ao imóvel

1. Os interessados poderão visitar o imóvel mediante marcação prévia com a Junta de freguesia.
2. As visitas poderão realizar-se nos dias úteis, entre as 10:00h e as 17:00h até ao dia imediatamente anterior à hasta publica.

Artigo 22º - Publicidade

1. O procedimento será publicitado através do sítio institucional da junta de freguesia, edital afixado nos locais legalmente adequados e outros meios que a Junta considere convenientes.
2. O anúncio indicará, designadamente, a identificação do imóvel, o valor base, a data, hora e local da hasta pública, as condições de participação e os meios de consulta do processo.

Artigo 23º - Consulta do processo

O processo administrativo poderá ser consultado nas instalações da Junta de Freguesia, durante o respetivo horário de funcionamento, mediante solicitação prévia.

Artigo 24º - Esclarecimentos

Os pedidos de esclarecimento deverão ser apresentados à Junta de Freguesia até 3 dias antes da realização da hasta pública.

Artigo 25.º - Casos omissos

Os casos omissos serão resolvidos pela Junta de Freguesia de acordo com a legislação aplicável e os princípios gerais da atividade administrativa.

Aguçadoura, 16 de setembro de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia,

Assinado por: **Alípio Ricardo Barbosa de Campos**
Num. de Identificação: 08590598
Data: 2026.09.22 10:19:40+01'00'
Certificado por: **SCAP Autárquico – Administração Eleitoral**
Atributos certificados: **Presidente da Junta de Freguesia de Aguçadoura**



Alípio Ricardo Barbosa de Campos