



**CONDIÇÕES DO PROCEDIMENTO POR HASTA PÚBLICA, POR LICITAÇÃO VERBAL, PARA  
ALIENAÇÃO DE VÁRIOS IMÓVEIS MUNICIPAIS**



## REQUISITOS E CONDIÇÕES DA HASTA PÚBLICA

### 1 - Entidade promotora do procedimento:

O presente procedimento é promovido pelo Município de Aveiro, representado pela sua Câmara Municipal, sita no Centro de Congressos de Aveiro, Cais da Fonte Nova, Apartado 244, 3811 - 904 Aveiro, com os contatos telefónico 234 406 300 e telefax 234 406 301, e o endereço de correio eletrónico: [geral@cm-aveiro.pt](mailto:geral@cm-aveiro.pt)

### 2 – Objeto:

2.1 - O presente procedimento através de Hasta Pública, por Licitação Verbal, para Alienação dos seguintes Imóveis, propriedade do Município de Aveiro:

Lote 1 – Fração Habitacional, sita na Rua Sr. dos Milagres, n.º 28 – 1.º D Fração “L”, da União de Freguesias Glória e Vera-Cruz;

Lote 2 – Parcela de terreno, sita no Gaveto da Rua carlos Silva Melo Guimarães e Rua Eng.º Silvério Pereira da Silva, da União de Freguesias Glória e Vera-Cruz;

Lote 3 – Parcela de terreno, sita no Gavetio da Rua Dr. Alberto Souto e Rua Alberto Soares Machado, da União de Freguesias Glória e Vera-Cruz;

Lote 4 – Terreno para construção, sita no Cais de São Roque, da União de Freguesias Glória e Vera-Cruz ;

Lote 5 – Lote 1, para construção, sito nas Agrads do Norte, da União de Freguesias Glória e Vera-Cruz;

Lote 6 – Lote 2 a 6, para construção, sitos nas Agrads do Norte, da União de Freguesias Glória e Vera-Cruz;

Lote 7 – Espaço Comercial, sito na Rua Clube dos Galitos, n.º 4, da União de Freguesias de Glória e Vera Cruz;

Lote 8 – Terreno para construção, sito em Sá Barrocas, Rua Dr. Francisco Ferreira Neves, Rua da Cavalaria 5 e Travessa do Quartel, da União de Freguesias de Glória e Vera Cruz;

Lote 9 – Espaço Comercial, sito na Rua de Santa Maria da Feira, Bloco 37 – Loja 35, Santiago, da União de Freguesias de Glória e Vera Cruz;

Lote 10 – Parcelas de terreno para construção, sitas na Rotunda da Avenida Europa, da Freguesia de Santa Joana;

Lote 11 – Terreno Industrial, para construção, sito na Zona Industrial de Taboeira, da Freguesia de Esgueira;

Lote 12 – Terreno para construção, sito na Estrada de São Bernardo e Rua das Cilhas, da Freguesia de São Bernardo;

Lote 13 – Lotes 21 a 24, sitos no Loteamento na envolvente à Capela Nova das Quintãs, na Freguesia de Oliveirinha;

Lote 14 – Lotes 29 a 34, sitos no Loteamento na envolvente à Capela Nova das Quintãs, na Freguesia de Oliveirinha;

Lote 15 – Lotes 35 a 40, sitos no Loteamento na envolvente à Capela Nova das Quintãs, na Freguesia de Oliveirinha;

Lote 16 – Lotes 41 a 45, sitos no Loteamento na envolvente à Capela Nova das Quintãs, na Freguesia de Oliveirinha;



Lote 17 – Lotes 46 a 49, sitos no Loteamento na envolvente à Capela Nova das Quintãs, na Freguesia de Oliveirinha;

Lote 18 – Lote Industrial, para construção, sito na Zona Industrial de Nariz – Beco da Quinta da Azinhaga, na União das Freguesias de Requeixo, Nossa Senhora de Fátima e Nariz.

Lote 19 – Lote Industrial, para construção, sito na Zona Industrial de Taboeira, na Freguesia de Esgueira.

Lote 20 – Terreno para construção, sito na Urbanização de São Jacinto, Lote nº 8, do Setor N, na Freguesia de São Jacinto

2.2 – O imóvel referente ao Lote 7 possui um ónus ou encargos que se consagra num contrato de arrendamento, que se junta como doc. 1 ao presente, do qual resulta o direito de preferência do inquilino ao abrigo da legislação em vigor.

### **3 - Condições de admissão ao presente procedimento:**

3.1 – Podem concorrer ao presente procedimento pessoas individuais ou coletivas, devidamente identificadas e, no caso de pessoas coletivas, habilitadas com poderes bastantes para arrematar;

3.2 – Para o efeito, antes do início da praça, devem os interessados e/ou representantes apresentar o cartão de cidadão ou, em alternativa, o bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal, bem como os documentos que comprovem os poderes de procuração ou de representação, caso pretendam licitar em nome de terceiros.

### **4 – Base de licitação e critério de arrematação:**

4.1 – O valor base de licitação de cada Lote é:

| <b>Lote</b> | <b>Base de Licitação</b> | <b>Valor dos Lanços</b> |
|-------------|--------------------------|-------------------------|
| 1           | 155.000,00€              | €3.000,00               |
| 2           | 68.220,00€               | €1.500,00               |
| 3           | 76.670,00€               | €1.500,00               |
| 4           | 335.000,00€              | €5.000,00               |
| 5           | 2.198.110,00€            | €10.000,00              |
| 6           | 5.762.020,00€            | €10.000,00              |
| 7           | 366.000,00€              | €5.000,00               |
| 8           | 2.000.000,00€            | €10.000,00              |
| 9           | 47.400,00€               | €1.500,00               |
| 10          | 118.300,00€              | €3.000,00               |
| 11          | 217.200,00€              | €3.000,00               |
| 12          | 2.300.000,00€            | €10.000,00              |



|    |             |            |
|----|-------------|------------|
| 13 | 133.600,00€ | €3.000,00  |
| 14 | 210.600,00€ | €3.000,00  |
| 15 | 200.100,00€ | €3.000,00  |
| 16 | 156.600,00€ | 3.000,00€  |
| 17 | 139.800,00€ | 3.000,00€  |
| 18 | 45.700,00€  | 1.500,00€  |
| 19 | 603.900,00€ | 10.000,00€ |
| 20 | 62.300,00€  | 1.500,00€  |

4.2 – A licitação será efetuada a partir do valor base de licitação, sendo admitidos apenas, para cada Lote, os lanços e/ou múltiplos destes, conforme referido na tabela constante do ponto anterior:

4.3 – O critério de arrematação é o do valor do lanço mais elevado, por cada Lote.

#### **5 – Hasta pública de arrematação:**

5.1 – A hasta pública terá lugar no edifício da Câmara Municipal, sito Centro de Congressos de Aveiro, Cais da Fonte Nova, Apartado 244, 3811 - 200 Aveiro, **no dia 08/04/2025, pelas 10:00 horas** e será dirigida pela Comissão do procedimento.

5.2 – Se, por motivo justificado, não for possível à Câmara Municipal de Aveiro realizar a hasta pública na data fixada, todos os interessados serão notificados da nova data e horário da sua realização.

5.3 – A Comissão que preside à praça pode a todo o momento suspender o acto, se verificar a ocorrência de factos que possam falsear ou desvirtuar os objetivos da hasta pública.

5.4 – Quaisquer irregularidades relativas à abertura da praça, licitação e arrematação só poderão ser arguidas até ao encerramento da hasta pública.

5.5 – O conluio de licitantes determina a exclusão imediata dos interessados.

5.6 – A licitação termina quando Presidente da Comissão tiver anunciado por 3 (três) vezes o lanço mais elevado e este não for coberto, e acrescentar a expressão, arrematado.

5.7 – Terminada a licitação, será elaborada Ata.



## **6 – Arrematação e pagamento do valor da arrematação:**

6.1 – Os imóveis são arrematados provisoriamente pela Comissão a quem tiver oferecido o lance mais elevado por cada Lote, sendo elaborados os respetivos autos de arrematação, que serão assinados pelos membros da Comissão e pelo arrematante provisório.

6.2 – O pagamento será feito da seguinte forma:

- a) na Tesouraria da Câmara Municipal de Aveiro, no dia da praça, 20% como sinal e princípio de pagamento;
- b) no ato da escritura, a celebrar no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da realização da Hasta Pública, 80%.

## **7 – Impostos e outros encargos:**

7.1 – O arrematante deverá proceder ao pagamento do IMT e Imposto de Selo no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data da arrematação, de harmonia com o disposto no Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual, que aprova o CIMT, mediante faturas/guias passadas pelos serviços da Câmara Municipal de Aveiro, onde o interessado, depois terá de provar o respetivo pagamento.

7.2 - Todas as demais despesas com a celebração da escritura decorrerão por conta do arrematante.

## **8 – Outras Informações:**

8.1 – Os imóveis, identificados no ponto 2, estarão disponíveis, no estado em que se encontram, na data da celebração da escritura.

8.2 - A aquisição dos Imóveis implica:

Lote 1 - A obrigatoriedade do arrematante não lhe dar outro uso/ocupação diferente do anterior – Habitação;

Lotes 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 - A obrigatoriedade, por parte dos arrematantes, de neles construir/reabilitarem de acordo com o previsto nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor, e atendendo às servidões e restrições de utilidade pública que condicionam o seu uso, caso existam, extinguindo-se as licenças provisórias emitidas até à data.

Lote 7 e 9 - A obrigatoriedade do arrematante não lhe dar outro uso/ocupação diferente do anterior – Comércio.

§ Poderá, eventualmente, ser autorizada a alteração do uso/ocupação da que inicialmente tiver sido prevista, desde que para tal seja requerida e os motivos aduzidos sejam de molde a justificar a referida alteração.

Lote 12 - Temos:

1. A obrigatoriedade do arrematante de nele construir, habitação multifamiliar a custos controlados, conforme Instrumentos de Gestão Territorial (PDM – 1.ª Revisão) em vigor no Município de Aveiro, e de acordo com as condições constantes do documento junto como doc. 2;



2. A obrigatoriedade do arrematante de nele construir, habitação unifamiliar, conforme Instrumentos de Gerção Territorial (PDM – 1.ª Revisão) em vigor no Município de Aveiro, e de acordo com as condições constantes do documento junto como doc. 2;
3. A obrigatoriedade de realização das necessárias operações urbanísticas, projetos e respetiva execução das obras, designadamente as referentes a infraestruturas: arruamentos, passeios e estacionamento, redes de água e saneamento, recolha de águas pluviais, iluminação pública, eletricidade, e telecomunicações, espaços verdes e equipamento desportivo.
4. Os projetos das obras referidas nos pontos anteriores, devidamente aprovados pelas entidades competentes, deverão ser entregues até 31 de dezembro de 2025, para que a Câmara Municipal promova o seu licenciamento e emita o Alvará de Construção, nos termos da legislação aplicável, até 31 de março de 2026.
5. Até 31 de março de 2029, devem as construções cumprir os requisitos legais para a emissão das respetivas autorizações de utilização pela Câmara Municipal.
6. Deve o arrematante à data da escritura apresentar caução no montante de 50% do valor da arrematação, para efeitos de cumprimento das condições mencionados nos n.ºs anteriores, podendo o Município de Aveiro, aqui representado pela sua Câmara Municipal, accioná-la a seu favor, independentemente de decisão judicial ou arbitral.
7. Para o efeito, a Câmara Municipal de Aveiro notificará o proprietário da resolução tomada, o qual poderá aduzir, querendo, as razões justificativas do não cumprimento das condições atrás estipuladas, dentro do prazo de 15 (quinze) dias úteis a contar do dia útil seguinte ao da notificação.
9. Por sua vez a Câmara Municipal de Aveiro julgará atendíveis ou não as razões apresentadas e comunicará a respetiva deliberação ao proprietário.
10. As taxas estabelecidas para a emissão de alvará de licença ou não rejeição de comunicação prévia de operação urbanística sujeita a controlo prévio, poderão ser reduzidas ou igual a zero nas situações identificadas no art.º 29.º do Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro.

## **9 - Disposições Gerais:**

9.1 - O incumprimento de qualquer obrigação prevista nas presentes condições ou na legislação aplicável, quando imputáveis ao arrematante, serão considerados como desinteresse pela arrematação e desistência dela, sem direito a qualquer restituição dos valores entregues.

9.2 - Caso se detetem quaisquer incumprimentos à legislação em vigor, os mesmos serão denunciados às autoridades competentes pela fiscalização.

## **10 - Consulta do processo, visita ao local e esclarecimentos:**

10.1 – O presente processo pode ser consultado no site da Câmara Municipal de Aveiro em [www.cm-aveiro.pt](http://www.cm-aveiro.pt), ou na Divisão de Compras e Património – Subunidade Património, da Câmara Municipal de Aveiro, sita Centro de Congressos de Aveiro, Cais da Fonte Nova, Apartado 244 - 3811 - 904 Aveiro, todos os dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 13:30 h às 17:00h.

10.2 – Os imóveis podem ser examinados, desde que para o efeito, seja solicitada, por escrito e até 48 horas antes da realização da Hasta Pública, para os e-mails [acferreira@cm-aveiro.pt](mailto:acferreira@cm-aveiro.pt) e [calbuquerque@cm-aveiro.pt](mailto:calbuquerque@cm-aveiro.pt), a visita ao local.



10.3 – As informações e os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do procedimento, deverão ser solicitados por e-mail, para [acferreira@cm-aveiro.pt](mailto:acferreira@cm-aveiro.pt) e [calbuquerque@cm-aveiro.pt](mailto:calbuquerque@cm-aveiro.pt).

**11 - Foro competente:**

Para todas as questões emergentes do presente procedimento é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Porto.