

GUIA PRÁTICO VENDA DE IMÓVEIS POR AJUSTE DIRETO

INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.



igfss

INSTITUTO DE GESTÃO FINANCEIRA
DA SEGURANÇA SOCIAL, I.P.

FICHA TÉCNICA

TÍTULO

Guia Prático – Venda de Imóveis por Ajuste Direto

PROPRIEDADE

Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.

AUTOR

Departamento de Património Imobiliário

Núcleo Comercial de Conservação e Valorização

CONTACTOS

Região Norte e Centro: **22 608 73 80**

Região de Lisboa e Sul: **21 781 20 20**

E-mail: igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

Site: www.seg-social.pt

DATA DE PUBLICAÇÃO

Agosto de 2013

ÍNDICE

O que é?.....	4
Quem pode comprar?.....	4
Quem não pode comprar?.....	4
Quando posso comprar?.....	5
Quais os imóveis em venda?.....	5
Como posso visitar os imóveis?.....	5
Como posso apresentar uma proposta?.....	5
Qual o requerimento a apresentar?.....	6
Que outros documentos tenho de apresentar?.....	6
Como posso apresentar a proposta?.....	7
A proposta pode não ser aceite?.....	7
Quando abrem a proposta?.....	8
Quando posso comprar o imóvel?.....	8
Quando se realiza a escritura?.....	9
O imóvel pode não ser vendido?.....	9
Regulamentação aplicável.....	9
Glossário.....	9
Perguntas frequentes.....	10

O que é?

É um procedimento que o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS) realiza para venda de imóveis de renda livre, património da Segurança Social, quando:

- O imóvel conste da Bolsa de Imóveis da Segurança Social;
- Não foram apresentadas propostas aos imóveis a concurso;
- Os concorrentes do concurso desistam da compra do imóvel;
- O imóvel seja objeto de litígio judicial e o comprador seja parte no processo.

Quem pode comprar?

Podem comprar imóveis por ajuste direto:

- Pessoas singulares, ou seu representante;
- Pessoas coletivas;
- Pessoas coletivas de direito público ou direito privado de utilidade pública, como Instituições Particulares de Solidariedade Social, Associações Mutualistas e Misericórdias;
- Entidades que pertençam à administração central ou local;
- O próprio inquilino do imóvel;
- Os comproprietários do imóvel.

Quem não pode comprar?

Não podem comprar imóveis por ajuste direto:

- Pessoas singulares e coletivas que participam no processo decisório da venda do imóvel;
- Pessoas que integram o quadro de pessoal do IGFSS;
- Pessoas que tenham uma relação contratual com o IGFSS, no âmbito das competências do Departamento do Património Imobiliário, tais como fornecedores, avaliadores e outros.

Quando posso comprar?

Os imóveis são vendidos ao longo do ano, exceto no período em que decorre um concurso para venda de imóveis.

Quais os imóveis em venda?

Os imóveis para venda por ajuste direto estão disponíveis no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Na “Bolsa de imóveis em venda” pode consultar as fotografias e os detalhes do imóvel, marcar uma visita e pedir mais informações sobre o imóvel.

Os imóveis em venda e o valor base de licitação são aprovados pelo Conselho Diretivo do IGFSS, sendo vendidos no estado de conservação em que se encontram.

Como posso visitar os imóveis?

Pode marcar uma visita aos imóveis através:

- Da “Bolsa de imóveis em venda” ao escolher a opção “Agendar visita”;
- De e-mail para o endereço eletrónico - igfss-dpi.concursos@seg-social.pt
- Do telefone para 21 781 20 20 (imóveis da região de Lisboa e Sul) ou 22 608 73 80 (imóveis da região Norte e Centro).

Como posso apresentar uma proposta?

As propostas são apresentadas em requerimento próprio, nos termos e condições do **Regulamento de Alienação de Imóveis**, disponível em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Qual o requerimento a apresentar?

A proposta é apresentada, obrigatoriamente, através do preenchimento do **Requerimento de Proposta de Compra de Imóveis**.

O requerimento está disponível em www.seg-social.pt, menu Segurança Social venda de bens. Na página “Venda e arrendamento de imóveis” aceda à “bolsa de imóveis em venda” e ao menu “Regulamento”.

O requerimento deve ser:

- Preenchido e assinado, obrigatoriamente, pelo comprador;
- Redigido em língua portuguesa e não rasurado.

Nota: Antes de preencher o requerimento leia com atenção a informação dos quadros 4, 5 e 6. Todos os campos do requerimento são de preenchimento obrigatório.

Que outros documentos tenho de apresentar?

Para além do Requerimento de Proposta de Compra de Imóveis tem de apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

Pessoa singular

- Fotocópia do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte
- ou
- Cartão de Cidadão.

Pessoa coletiva

- Fotocópia do Cartão de Pessoa Coletiva;
- Fotocópia de Certidão do Registo Comercial da entidade;
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão do representante.

Como posso apresentar a proposta?

A proposta é dirigida ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviada pelo correio, sob registo e com aviso de receção, para uma das seguintes moradas:

Imóveis da região de Lisboa e Sul
Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa

Imóveis da região Norte e Centro
Avenida da Boavista, n.º 900, 4100-112 Porto

A proposta pode ainda ser enviada para o e-mail: igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

A proposta pode não ser aceite?

A proposta não será aceite quando:

- O valor a oferecer pelo imóvel for inferior ao valor base de licitação;
- O interessado desistiu da compra do imóvel, após a sua proposta ter sido seleccionada no âmbito do concurso de venda de imóveis;
- A proposta não for preenchida no Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel;
- O Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel não estiver acompanhado pelos documentos necessários;
- O Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel não estiver assinado pelo concorrente;
- O Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel não estiver redigido em língua portuguesa e estiver rasurado;
- For pessoa singular ou coletiva que participe no processo decisório do concurso, integre o quadro de pessoal do IGFSS e tenha relação contratual com o IGFSS, no âmbito das competências do Departamento do Património Imobiliário.

Quando abrem a proposta?

As propostas recebidas são abertas por ordem de chegada. Quando no mesmo dia são recebidas várias propostas para o mesmo imóvel, o critério utilizado é o do preço mais elevado.

Quando posso comprar o imóvel?

Depois da proposta ser aprovada pelo Conselho Diretivo do IGFSS, o concorrente recebe uma carta, registada e com aviso de receção, para conhecimento da decisão.

O que fazer depois de receber a carta

Depois de receber a carta e no prazo de 15 dias, deve confirmar ao IGFSS o seu interesse na compra do imóvel e enviar para a Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa (imóveis da região de Lisboa e Sul) ou Avenida da Boavista, n.º 900, 4100-112 Porto (imóveis da região Norte e Centro) o seguinte:

- Documentos necessários à celebração da escritura de compra e venda (documentos de identificação do outorgante e procuração, no caso de se fazer representar);
- Declarações emitidas pelos serviços das Finanças e da Segurança Social onde conste que o concorrente tem a sua situação tributária e contributiva regularizada ou, caso aplicável, documento comprovativo em como não se encontra inscrito na Segurança Social;

O IGFSS irá marcar a escritura no prazo de 15 dias.

Se não enviar os documentos dentro do prazo previsto, a compra do imóvel fica sem efeito.

Caso tenha necessidade de recorrer a crédito para compra do imóvel, deve também enviar:

- O contrato-promessa de compra e venda assinado;
- Cheque visado ou cheque bancário no valor de 5% da compra.

Quando se realiza a escritura?

A escritura de compra e venda é realizada no prazo de 15 dias, exceto se recorrer a crédito para pagamento do imóvel. Neste caso, a escritura é realizada no prazo de 2 meses, a partir da data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda.

O imóvel pode não ser vendido?

Quando o concorrente interessado não confirma o seu interesse na compra do imóvel e não envia os documentos solicitados dentro do prazo.

Quando o IGFSS verifique a existência de erro relevante sobre a identificação ou composição do imóvel, prestação de falsas declarações, falsificação de documentos e fundado indício de conluio entre concorrentes, independentemente do preço proposto pelo concorrente para o imóvel.

O IGFSS reserva-se ainda no direito de não vender os imóveis que integram a Bolsa de Imóveis da Segurança Social.

Regulamentação aplicável

Regulamento de Alienação de Imóveis

Estabelece as normas pelas quais o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. (IGFSS, IP) procede à venda de imóveis que integram o seu património, na totalidade ou em compropriedade, excluindo os que se destinam a habitação social.

Glossário

IGFSS - Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P.

Cheque visado - cheque emitido pelo interessado e visado pelo banco.

Cheque bancário cheque emitido por um banco com garantia de provisão.

Perguntas frequentes

Quando se realiza a venda de imóveis por ajuste direto?

R: A venda de imóveis por ajuste direto realiza-se ao longo do ano, exceto durante o período em que decorre um concurso venda de imóveis.

Como tenho conhecimento dos imóveis para venda?

R: Os imóveis para venda por ajuste direto estão disponíveis no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Na bolsa de imóveis pode consultar as fotografias do imóvel e todos os detalhes (tipologia, área, preço, planta ...), bem como a possibilidade de marcar uma visita e pedir informações sobre o imóvel.

Como visito os imóveis?

R: Pode agendar uma visita aos imóveis através do site da Segurança Social, por e-mail ou telefone.

1. Site da Segurança Social, em www.seg-social.pt

- Aceder ao menu “Segurança Social venda de bens” e à página “Venda e arrendamento de imóveis”;
- Selecionar “Bolsa de imóveis em venda” e, no imóvel a visitar, escolher a opção “Agendar visita”.

2. E-mail

- Enviar um e-mail para o endereço eletrónico - igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

3. Telefone

- Imóveis da região de Lisboa e Sul, ligar - **21 781 20 20**;
- Imóveis da região Norte e Centro, ligar - **22 608 73 80**.

Estou interessado em comprar um imóvel. Tenho de apresentar uma proposta?

R: Sim. Para concorrer aos imóveis em venda por ajuste direto tem de apresentar a sua proposta através do Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel.

Os imóveis são vendidos segundo os termos e condições do Regulamento de Alienação de Imóveis.

O requerimento e o regulamento estão disponíveis em www.seg-social.pt, menu “Segurança Social venda de bens”, página “Venda e arrendamento de imóveis”.

Posso utilizar outro documento para apresentar a proposta?

R: Não. As propostas são obrigatoriamente apresentadas através do Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel, sob pena da proposta ser rejeitada.

Posso apresentar mais do que uma proposta por imóvel?

R: Não. Só pode apresentar uma proposta por cada imóvel.

Posso preencher o requerimento numa língua estrangeira?

R: Não. O requerimento é redigido em língua portuguesa e não podem ser rasurado, sob pena da proposta ser rejeitada.

Tenho que assinar o requerimento?

R: Sim. Tem obrigatoriamente de assinar o requerimento de proposta, sob pena da proposta ser rejeitada.

Para além do Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel é obrigatório apresentar outros documentos para concorrer a um imóvel?

R: Sim. As pessoas singulares têm de apresentar fotocópias do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão. As pessoas coletivas têm de apresentar fotocópias do Cartão de Pessoa Coletiva, da Certidão do Registo Comercial da entidade e do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão do representante.

Como tenho de apresentar a proposta?

R: Deve dirigir a proposta ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviar pelo correio, sob registo e com aviso de receção, para uma das seguintes moradas:

Imóveis da região de Lisboa e Sul

Avenida Manuel da Maia, n° 58, 1049-002 Lisboa

Imóveis da região Norte e Centro

Avenida da Boavista, n° 900, 4100-112 Porto

A proposta pode ainda ser enviada para o e-mail: igfss-dpi.concursos@seg-social.pt

Posso propor a compra do imóvel por um valor mais baixo que o da base de licitação?

R: Não. O valor a oferecer pelo imóvel tem de ser sempre mais alto que o valor base de licitação.

Como sei que a minha proposta foi aceite?

R: Aguarde que os serviços lhe enviem uma carta, registada e com aviso de receção, para lhe dar conhecimento da decisão.

O que acontece se não responder à carta enviada pelos serviços?

R: Se no prazo de 15 dias não confirmar o interesse na compra do imóvel e enviar os documentos solicitados, a venda fica sem efeito.