

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

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

Artigo 2.º

Imóveis

1. Anualmente é aprovada pelo Conselho Diretivo do IGFSS, IP a listagem dos imóveis a alienar e o respetivo valor base de licitação.
2. Os imóveis são alienados no estado de conservação em que se encontram.

Artigo 3.º

Concorrência

O IGFSS, IP assegura aos interessados em contratar uma concorrência efetiva nos procedimentos de alienação de imóveis.

Artigo 4.º

Transparência

1. O IGFSS, IP garante adequada publicidade e proporciona o acesso aos procedimentos nos termos da lei.
2. As decisões são documentadas e, quando necessário, objeto de fundamentação e notificadas aos interessados.

Artigo 5.º

Equidade

As decisões relativas à alienação de imóveis obedecem à equidade na distribuição de benefícios e custos, ponderando-se:

- a) A perspetiva de evolução dos encargos com a manutenção e a conservação do bem imóvel;
- b) A perspetiva de evolução do valor do bem imóvel, de acordo com as suas características e face ao mercado imobiliário.

Artigo 6.º

Procedimentos

A alienação de imóveis pode ser realizada por concurso e através de procedimento de ajuste direto.

CAPÍTULO II CONCURSO DE VENDA DE IMÓVEIS

Artigo 7.º

Imóvel a alienar

A listagem dos imóveis a alienar e o respetivo valor base de licitação são aprovados por deliberação do conselho diretivo, sob proposta do departamento de património imobiliário do IGFSS, IP.

Artigo 8.º

Concorrentes

Podem ser admitidos a concurso:

- a) Pessoas singulares ou seu representante;
- b) Pessoas coletivas.

Artigo 9.º

Impedimentos

Não são admitidas a concurso as pessoas singulares ou coletivas que:

- a) Participem no processo decisório do concurso;
- b) Integrem o quadro de pessoal do IGFSS, IP;
- c) Possuam relação contratual com o IGFSS, IP, no âmbito das competências do departamento do património imobiliário.

Artigo 10.º

Publicitação do concurso

1. O IGFSS, IP promove a abertura do concurso através da divulgação no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt e demais meios que se considerem oportunos e adequados aos objectivos estabelecidos.
2. O anúncio referido no número anterior tem carácter meramente informativo.

Artigo 11.º

Apresentação das propostas

1. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado com identificação, no exterior, do nome do concorrente e do imóvel a que concorre. Por sua vez, este sobrescrito é colocado dentro de um segundo sobrescrito dirigido ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P., com a menção “Concurso de Alienação de Imóveis”, e endereçado para a seguinte morada:
- Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa

2. As propostas devem ser entregues até às 18h00 do último dia do prazo fixado no concurso, numa das moradas identificadas no número anterior ou enviadas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, desde que recebidas até ao final do prazo fixado no concurso.
3. Qualquer atraso que ocorra no envio de propostas pelo correio é da inteira responsabilidade do concorrente.

Artigo 12.º

Proposta

1. A proposta deve ser obrigatoriamente acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a. Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel, de acordo com o modelo do anexo 1 do presente regulamento;
 - b. Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão;
 - c. Fotocópia do Cartão de Contribuinte ou de Pessoa Colectiva;
 - d. Fotocópia de Certidão do Registo Comercial, no caso de pessoa coletiva;
2. A proposta é obrigatoriamente assinada pelo concorrente ou pelo seu representante.
3. A proposta é redigida em língua portuguesa e não pode ser rasurada.
4. Cada concorrente apenas pode apresentar uma única proposta por imóvel.
5. O Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel está disponível no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt.
6. Os concorrentes podem apresentar propostas para vários imóveis, desde que, cada proposta seja apresentada em sobrescrito individual por imóvel.

Artigo 13.º

Exclusão de propostas

1. É motivo de exclusão do concurso a apresentação de propostas:
 - a. Recebidas após o termo do prazo fixado no concurso;
 - b. Que não observem o disposto no n.º 1, do artigo 11.º deste regulamento;
 - c. Por pessoas singulares ou coletivas previstas no artigo 9.º deste regulamento;
 - d. Com valor inferior ao valor base de licitação do imóvel;
 - e. Que não sejam acompanhadas pelos documentos previstos no n.º 1, do artigo 12.º deste regulamento;
 - f. Que não observem o disposto no artigo 12.º deste regulamento.
2. As omissões dos documentos previstos nas alíneas b), c) e d) do n.º 1, do artigo 12.º deste regulamento, podem ser sanadas no próprio ato público ou enviadas no prazo de 48 horas.
3. A exclusão de uma proposta, para um determinado imóvel, não implica a exclusão das propostas apresentadas para os restantes.

Artigo 14.º

Ato público

1. As propostas são abertas em ato público a realizar no segundo dia útil seguinte à data limite para a apresentação das propostas.
2. O ato público referido no número anterior decorre perante uma comissão composta por três membros nomeados pelo conselho diretivo, sob proposta do departamento de património imobiliário.
3. A deliberação constitutiva da comissão deve indicar o presidente, o vogal efetivo que substitui o presidente, e o secretário.

Artigo 15.º

Classificação das propostas

A classificação das propostas é feita segundo o critério do preço mais elevado.

Artigo 16.º

Empate

1. Em caso de empate relativamente à proposta classificada em 1º lugar, suspende-se o ato público por 3 dias úteis, sendo comunicada no próprio ato a nova data, hora e local, para a continuação do mesmo e abertura das novas propostas.
2. Caso os concorrentes não estejam presentes no ato público, a comunicação do empate é feita por e-mail, fax ou via postal no dia útil seguinte.
3. As novas propostas devem ser apresentadas nos termos do n.º 1 do artigo 11.º deste regulamento.

Artigo 17.º

Reclamações

1. Os concorrentes ou os seus representantes, devidamente credenciados, podem pedir esclarecimentos e apresentar reclamações no ato público.
2. No caso de serem apresentadas reclamações as mesmas são:
 - a. Registadas na respetiva ata, com identificação completa do reclamante e o motivo da reclamação;
 - b. Decididas no próprio ato, sempre que possível.
3. As respostas às reclamações que não podem ser decididas no próprio ato público serão notificadas aos concorrentes por carta registada e com aviso de receção, no prazo máximo de dez dias úteis.

Artigo 18.º

Lista de classificação

1. Após a análise das propostas e aplicação do critério de classificação previsto no artigo 15.º, a comissão, no prazo de 3 dias úteis, elabora um relatório onde propõe fundamentadamente a exclusão das propostas e

apresenta a lista de classificação final, com a ordenação das propostas admitidas, e submete-o a homologação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

2. A lista de classificação final é afixada nos serviços centrais e locais do IGFSS, IP e divulgada no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt, após homologação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

Artigo 19.º

Notificação e adjudicação

1. A adjudicação é notificada ao concorrente classificado em primeiro lugar, no prazo de 3 dias úteis após homologação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP, através de ofício registado com aviso de receção e acompanhado do respectivo contrato-promessa de compra e venda.
2. No prazo de quinze dias, o concorrente deve confirmar o seu interesse na compra do imóvel e remeter ao IGFSS, IP o seguinte:
 - a. Documentos necessários à celebração da escritura de compra e venda, designadamente os documentos de identificação do outorgante e a procuração, no caso de se fazer representar;
 - b. O contrato-promessa de compra e venda assinado;
 - c. 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.
 - d. Cheque visado ou cheque bancário (cheque emitido por um banco com garantia de provisão) correspondente a 5% do valor da adjudicação;
3. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não apresentar os documentos identificados no n.º 2 no prazo previsto para o efeito.
4. Nas situações de pronto pagamento sem recurso ao crédito, o adjudicatário poderá ser dispensado da realização do contrato-promessa de compra e venda e do envio dos documentos referidos nas alíneas b) e d), do n.º 2. Neste caso, a escritura de compra e venda será obrigatoriamente realizada no prazo máximo de 15 dias, sob pena de caducidade da adjudicação.

Artigo 20.º

Não adjudicação

O IGFSS, IP reserva-se no direito de não adjudicar a alienação do imóvel a qualquer dos concorrentes, independentemente do preço proposto, quando se verifique:

- a. Erro relevante sobre a identificação ou composição do imóvel;
- b. Prestação de falsas declarações;
- c. Falsificação de documentos;
- d. Fundado indício de conluio entre concorrentes.

Artigo 21.º

Desistência

Considera-se que o concorrente desistiu da compra do imóvel quando não confirma o seu interesse no prazo referido no n.º 2, do artigo 19.º, sendo a adjudicação efetuada ao concorrente classificado no lugar imediatamente seguinte.

Artigo 22.º

Direito de preferência

1. A alienação do imóvel fica sempre condicionada ao não exercício do direito de preferência pela respetiva Câmara Municipal e pela Direção Geral do Património Cultural, quando aplicável.
2. Após homologação da lista de classificação final dos concorrentes, para efeitos do exercício do direito de preferência, o IGFSS, IP comunica, quando aplicável e nos termos da lei, aos respetivos titulares desse direito o projeto de alienação, as cláusulas do contrato e a identificação do comprador.
3. Havendo vários titulares do direito de preferência, a comunicação prevista no número anterior deve designar dia, hora e local para a realização do ato público de abertura das respostas, no âmbito do exercício daquele direito.
4. Em caso de empate entre os preferentes, aplica-se o disposto no artigo 16.º.

Artigo 23.º

Condições de pagamento

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 19.º, há lugar ao pagamento de entrada inicial de 5% do valor da adjudicação, aquando da assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a título de sinal e princípio de pagamento, através de cheque visado ou bancário (cheque emitido por um banco com garantia de provisão).
2. O remanescente do preço é pago no ato da escritura de compra e venda, através de cheque visado ou cheque bancário (cheque emitido por um banco com garantia de provisão).

Artigo 24.º

Escritura de compra e venda

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 4, do artigo 19.º, a escritura de compra e venda deve ter lugar no prazo máximo de 2 meses, contados a partir da data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda.
2. Se por razões imputáveis ao adquirente a escritura não se realizar no prazo referido no número anterior, pode ser prorrogada por um período máximo de 1 mês, vencendo o capital em dívida juros calculados à taxa Euribor a 1 mês, acrescida de 225 pontos base, vigente à data da prorrogação.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTO DE VENDA POR AJUSTE DIRETO

Artigo 25.º

Âmbito

1. O procedimento de venda por ajuste direto pode ser adotado sempre que:
 - a. O concurso fique deserto;
 - b. No âmbito do concurso, os concorrentes tenham desistido da compra;
 - c. O imóvel conste da Bolsa de Imóveis da Segurança Social;
 - d. A entidade adquirente pertença à administração central ou local;
 - e. O adquirente seja o próprio arrendatário;
 - f. O imóvel seja vendido a um dos seus comproprietários;
 - g. O imóvel seja objeto de litígio judicial e o adquirente seja parte no processo;
 - h. A entidade adquirente seja pessoa coletiva de direito público ou pessoa coletiva de direito privado de utilidade pública, nomeadamente Instituições Particulares de Solidariedade Social de cariz social ou religioso, devidamente reconhecidas;
 - i. A entidade adquirente seja uma Associação Mutualista registadas nos termos da lei;
 - j. A entidade adquirente seja uma Misericórdia.
2. Nos casos previstos nas alíneas h), i) e j) o imóvel deve destinar-se direta e imediatamente à realização dos seus fins pelo período de 10 anos.
3. Os imóveis podem ser alienados em conjunto, desde que tal se justifique, segundo o princípio da boa administração e não resulte diminuição da concorrência.

Artigo 26.º

Apresentação das propostas

1. As propostas para aquisição de imóvel podem ser apresentada por pessoa singular ou pessoa colectiva, dirigidas ao Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I.P. e enviadas para uma das seguintes moradas:
 - a. Região de Lisboa e zona Sul
Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa
 - a. Região Norte e Centro
Avenida da Boavista, n.º 900, 4100-112 Porto
2. As propostas podem ainda ser enviadas para o e-mail igfss-dpi.concursos@seg-social.pt.
3. Na apresentação da proposta o concorrente deve utilizar o Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel disponível no site da Segurança Social, em www.seg-social.pt.

Artigo 27.º

Exclusão das propostas

São excluídas do procedimento de ajuste directo as propostas:

- a. Cujos valores oferecidos sejam inferiores ao valor base de licitação do respetivo concurso;
- b. Apresentada por concorrente que, no âmbito do concurso de alienação, desistiu da compra dos imóveis que lhe foram adjudicados.

Artigo 28.º

CrITÉrios de adjudicação

1. A adjudicação é efetuada por ordem de entrada das propostas.
2. Caso sejam rececionadas várias propostas no mesmo dia para o mesmo imóvel, o critério utilizado será o do preço mais elevado.
3. As propostas apresentadas para o mesmo imóvel mantêm-se válidas até à concretização da venda.
4. As propostas de venda de imóvel através de procedimento de ajuste directo são aprovadas por deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.
5. O IGFSS, IP reserva-se no direito de não vender os imóveis que integram a Bolsa de Imóveis da Segurança Social.

Artigo 29.º

Pagamento em prestações

1. Nos casos previstos nas alíneas d), h), i) e j) do n.º 1, do artigo 25.º, o pagamento do valor do imóvel pode ser efetuado em prestações.
2. A autorização do pagamento em prestações fica condicionada à constituição de garantia idónea.
3. Esta modalidade de pagamento está sujeita à aplicação da taxa de juro em vigor, à data da Deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

Artigo 30.º

Regime subsidiário

Sem prejuízo do disposto nos artigos anteriores, é aplicável subsidiariamente e com as devidas adaptações ao ajuste direto, o disposto no capítulo II do presente Regulamento.



REQUERIMENTO DE PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL

Antes de preencher esta com atenção a informação dos quadros 4, 5 e 6. Todos os campos são de preenchimento obrigatório.

4.1 - Pessoa singular

N.º do imóvel: _____ Morada: _____
 Valor a atribuir: € _____ (em algumas e por extenso) _____
 Valor de € _____ (em euro)

4.2 - Pessoa colectiva

N.º do imóvel: _____ Morada: _____
 Valor a atribuir: € _____ (em algumas e por extenso) _____
 Valor de € _____ (em euro)

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nome completo: _____
 Morada: _____
 Localidade: _____ Código Postal: _____
 N.º Balcão de Identidade ou Cartão de Cidadão: _____ Data emissão ou validade: _____ (dd/mm/aaaa)
 N.º Fiscal de Contribuinte: _____
 Telefone: _____ Telemóvel: _____ Fax: _____
 E-mail: _____

6. IDENTIFICAÇÃO DO CONCORRENTE (a apresentar de acordo com o concorrente)

6.1 - Pessoa singular

N.º cartão de gestora colectiva: _____ Denominacão social: _____
 Capital social: _____ Sede: _____
 Localidade: _____ Código Postal: _____
 Representado por (nome completo): _____
 Morada: _____
 Localidade: _____ Código Postal: _____ (dd/mm/aaaa)
 Telefone: _____ Telemóvel: _____ Fax: _____
 E-mail: _____

6.2 - Pessoa colectiva

N.º cartão de gestora colectiva: _____ Denominacão social: _____
 Capital social: _____ Sede: _____
 Localidade: _____ Código Postal: _____
 Representado por (nome completo): _____
 Morada: _____
 Localidade: _____ Código Postal: _____ (dd/mm/aaaa)
 Telefone: _____ Telemóvel: _____ Fax: _____
 E-mail: _____

7. IDENTIFICAÇÃO DO CONCORRENTE

As declarações relativas correspondem a verades e não existem quaisquer informações relevantes

 _____ (assinatura do concorrente)

Página 1 de 2

Continuação - Página 2 de 2

4. DOCUMENTOS A APRESENTAR COM A PROPOSTA

As propostas devem ser obrigatoriamente acompanhadas pelos seguintes documentos:

4.1 - Pessoa singular
 Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel; fotocópias do Balcão de Identidade ou Cartão de Cidadão e do Cartão de Contribuinte

4.2 - Pessoa colectiva
 Requerimento de Proposta de Compra de Imóvel; fotocópias do Cartão de Pessoa Colectiva de Classe do Registo Comercial e do Balcão de Identidade ou Cartão de Cidadão do representante

5. APRESENTAÇÃO E ENTREGA DAS PROPOSTAS

5.1 Por concurso
 As propostas devem ser apresentadas em sobre-envelope com identificação no exterior do nome do concorrente e do imóvel a que concorrem. Por sua vez, este sobre-envelope é colocado dentro de um segundo sobre-envelope dirigido ao Presidente do Instituto de Gestão Financeira da Segurancça Social, I.P., com a menção "Concurso de Aquisição de Imóveis" e endereçado para a morada:
 Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa

As propostas podem ser entregues directamente ou enviadas por correio, sob resguardo e com aviso de recepção para a morada acima referida, desde que recebidas até às 18:00h em linha de dia do prazo fixado no concurso.
 Qualquer atraso que ocorra no envio de propostas, pelo concorrente, é da responsabilidade do concorrente.

5.2 Por ajuste directo
 As propostas para aquisição de imóvel devem ser dirigidas ao Presidente do Instituto de Gestão Financeira da Segurancça Social, I.P., e enviadas para uma das seguintes moradas:
 Região de Lisboa e zona Sul
 Avenida Manuel da Maia, n.º 58, 1049-002 Lisboa
 Região Norte e Centro
 Avenida da Liberdade, n.º 990 - 1100-112 Porto
 As propostas podem ainda ser enviadas para o e-mail: igfss-tpi.concursos@seg-social.pt

6. INFORMAÇÕES

Esta proposta destina-se a ser preenchida pelo concorrente ou seu representante, conforme se trata de pessoa singular ou de pessoa colectiva. Todos os campos são de preenchimento obrigatório.
 A proposta e o sobre-envelope assinado pelo concorrente ou pelo seu representante
 A proposta e o sobre-envelope assinado pelo concorrente ou pelo seu representante
 Se concorrer a vários imóveis, tem de apresentar cada uma das propostas em sobre-envelope individual por imóvel.
 Para mais informações consulte o Regulamento de Aquisição de Imóveis disponível em www.igfss-social.pt, menu "Segurancça Social Venda de Bens".

7. OUTRAS INFORMAÇÕES

Consulte os imóveis em venda e o procedimento em www.seg-social.pt, menu "Segurancça Social Venda de Bens".
 Marque visita aos imóveis através dos contactos:
 Região de Lisboa e zona Sul
 Telefone: 21 79 20 29
 Telemóvel: 21 79 20 29
 E-mail: igfss-tpi.concursos@seg-social.pt

As falsas declarações são punidas nos termos da lei.

Continuação - Página 2 de 2