



## **FREGUESIA DE AMOREIRA**

JUNTA DE FREGUESIA

### **PROCEDIMENTO DE VENDA DE BEM IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA Nº1/HP/2026**

**Prédio Rústico sito em Portela de Cima, Amoreira - Óbidos**

**As condições de venda a que se refere o presente procedimento regulam-se nos termos dos números seguintes:**

#### **1. Objeto do procedimento:**

**O presente procedimento tem por objeto a alienação, através de hasta pública, do Prédio Rústico sito em Portela de Cima, integrado na esfera patrimonial privada da Freguesia de Amoreira, Entidade Alienante, composto por pinhal, vinha em pomar de macieiras, mato e pomar de macieiras, com a área total de 8080 m2, inscrito na respetiva matriz predial rústica com o artigo 88 da Secção R, da freguesia de Amoreira, concelho de Óbidos, distrito de Leiria, descrito na Conservatória do Registo Predial de Óbidos, com o número 1825, identificado no Anexo I e representado na planta em anexo.**

#### **2. Decisão de abertura do procedimento:**

**A abertura do presente procedimento foi deliberada em reunião ordinária da Junta de Freguesia de Amoreira, aos 23 dias do mês de Junho de 2026.**

#### **3. Comissão da Hasta Pública:**

**Todos os atos da hasta pública serão coordenados por uma comissão designada para o efeito pela Junta de Freguesia de Amoreira, composta por cinco elementos, constituída por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes, devendo, no ato de designação da comissão, ser indicado o elemento que substituirá o presidente nas suas faltas ou impedimentos.**

**Comissão:**

Presidente: Joaquim Pereira Filipe Graça

1º Vogal: António Henriques Brás Tomé

2º Vogal: Fernando Rafael Leitão

**Suplentes:**

José Fernando Rolin Moleiro

Amílcar Prata Santos

**4. Consulta do procedimento e esclarecimentos:**

**a) As peças que constituem o procedimento encontram-se na sede da Freguesia de Amoreira, concelho de Óbidos, sita na Praça Dr. Azeredo Perdigão, nº1, 2510-408 Amoreira, onde podem ser examinadas durante as horas de expediente, desde a data da publicação do respetivo Edital e Anúncio, até ao dia e hora do ato público.**

**b) A entidade competente para esclarecer dúvidas ou receber reclamações é a comissão que dirigirá a hasta pública, as quais deverão ser apresentadas por escrito, diretamente na sede da Freguesia de Amoreira, ou pelo e-mail: [geral@freguesiadeamoreira.pt](mailto:geral@freguesiadeamoreira.pt)**

**c) O imóvel poderá ser visitado a partir do dia 08 de Julho de 2026 até ao dia anterior ao da abertura das propostas, em dias úteis, entre as 10h00 e as 17h00, mediante marcação prévia obrigatória para o e-mail: [geral@freguesiadeamoreira.pt](mailto:geral@freguesiadeamoreira.pt)**

**5. Tramitação:**

**a) Publicação de Edital e Anúncio;**

**b) Adjudicação provisória;**

**c) Adjudicação e autorização pela Junta de Freguesia e pela Assembleia de Freguesia;**

**d) Celebração de Contrato Promessa de Compra e Venda;**

**e) Celebração de Escritura ou Documento Particular Autenticado.**

**6. Anúncio e Editais:**

**Sem prejuízo de uma divulgação e publicitação mais extensas, o procedimento deve ser publicitado através de anúncio publicado com a antecedência mínima de 20 dias úteis, da data fixada para a abertura das propostas, na página da internet da Freguesia de Amoreira, num jornal local da situação do prédio e através da afixação de editais nos lugares públicos do costume, nomeadamente, na sede da Junta de Freguesia da Amoreira, devendo ser mencionados os seguintes elementos:**

- a) Identificação e localização do imóvel;**
- b) Identificação síntese do procedimento;**
- c) Identificação da Freguesia, horário de funcionamento, morada, números de telefone, endereço de correio eletrónico e sítio da internet;**
- e) Modalidades de pagamento admitidas;**
- f) O local, data e hora da hasta pública;**
- g) Impostos e outros encargos devidos;**
- h) Serviços habilitados a prestar esclarecimentos;**
- i) Indicação de outros elementos considerados relevantes.**

**Os eventuais editais são afixados na Freguesia de Amoreira e noutros locais que, face às circunstâncias concretas, sejam considerados convenientes.**

#### **7. Valor base de licitação:**

**O constante do Anexo I, obtido através de avaliação efetuada por avaliador externo credenciado para o efeito.**

#### **8. Direito de preferência:**

**Será concedido o exercício do direito de preferência nos termos legais.**

#### **9. Impostos e encargos:**

**Serão da responsabilidade do comprador todos os impostos incidentes sobre a alienação do prédio, nomeadamente o imposto municipal sobre transações e o imposto do selo, se a eles houver lugar, e escritura ou documento particular autenticado.**

#### **10. Local, data e hora da realização da hasta pública:**

**A hasta pública realizar-se-á no dia 17 de Agosto de 2026, pelas 10h, na sede da Freguesia de Amoreira, sita na Praça Dr. Azeredo Perdigão, nº1, 2510-408 Amoreira, Freguesia de Amoreira, concelho de Óbidos, perante a comissão designada para o efeito pela Junta de Freguesia.**

#### **11. Participação:**

**a) A hasta é pública podendo permanecer na sala qualquer interessado, desde que devidamente identificado, e desde que não perturbe o regular funcionamento do ato.**

**b) Só os interessados que apresentaram propostas por escrito podem participar no ato, licitando, sendo que, no caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos de instrumento com poderes para o ato.**

#### **12. Propostas:**

a) As propostas devem ser apresentadas em subscrito opaco e fechado, com a identificação, no exterior, do proponente, morada e a menção: “Proposta para a aquisição por hasta pública do Prédio **Rústico com o artigo 88, da Secção R, com a área de 8080 m2, sito em Portela de Cima, Amoreira**”.

b) As propostas devem indicar um valor para arrematação, expresso em Euros, indicado por algarismos e por extenso, atendendo-se a este último em caso de divergência entre o expresso em algarismos, igual ou superior à base de licitação respetiva.

c) As propostas devem ser assinadas pelo proponente, e conter o seu número de identificação fiscal e do cartão de cidadão, com indicação da data de validade.

d) As propostas devem ser entregues até às 17h do 19º dia, contado do dia seguinte ao da publicitação do respetivo Anúncio.

#### **13. Hasta pública - Ato de Venda:**

**a) A hasta realizar-se-á no dia 17 de Agosto de 2026, pelas 10h, na sede da Freguesia de Amoreira.**

**b) A hasta inicia-se com a abertura das propostas recebidas, se existirem e se aceites, ordenadas de acordo com o respetivo registo de entrada nos serviços da Junta de Freguesia, sendo rubricadas pelo Presidente e pelos Vogais, havendo lugar a licitação a partir da proposta de valor mais elevado, ou se não existir, a partir do valor base de licitação anunciado podendo, neste caso, licitar todos os interessados presentes na sala.**

**c) Serão excluídas as propostas cujo valor seja inferior ao valor base de licitação.**

**d) Quando for o caso, na ocasião da abertura da praça, a comissão advertirá os licitantes sobre os eventuais direitos que incidem sobre o imóvel e quais os prazos para o respetivo exercício.**

**e) O valor dos lances mínimos é fixado pela comissão em montante não inferior a € 1 000 (mil euros).**

**f) As licitações terminam quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.**

**g) Se não tiver havido apresentação de propostas válidas, nem licitação, o prédio pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no ato da praça, fizer a melhor oferta de preço, não inferior à base de licitação anunciada.**

**h) Terminada a licitação, o proponente deverá indicar, de entre as admitidas no procedimento, quais as condições de pagamento que se promete cumprir.**

**i) Do leilão é lavrada ata, onde consta a identificação dos licitantes e o resultado final das licitações, representando o compromisso assumido pelos mesmos.**

**j) A ata é lida e assinada pelos membros da comissão.**

**14. Modalidades de pagamento:**

**a) Pagamento integral;**

**b) 25% no ato de arrematação;**

**c) 25% no ato de celebração do contrato promessa de compra e venda;**

**d) 50% no ato de celebração da escritura pública.**

**15. Adjudicação provisória:**

**a) Terminada a licitação, a comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tiver oferecido o preço mais elevado, advertindo novamente a existência de titulares de eventuais direitos quem irá, nos termos e para os efeitos legalmente previstos, ser comunicado o projeto de venda.**

**b) No final da praça, é elaborado o respetivo Auto de Arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.**

**c) O adjudicatário provisório deve, de imediato, efetuar o pagamento de 25% calculado sobre o valor de arrematação ou da adjudicação provisória, que corresponderá a princípio de pagamento.**

**d) O adquirente deve declarar se o imóvel se destina a pessoa singular ou coletiva, e proceder à identificação desta no prazo de 5 dias úteis.**

**16. Adjudicação definitiva e autorização de venda:**

**a) A decisão sobre a venda, ou não, do imóvel, compete à Junta de Freguesia de Amoreira.**

**b) A decisão de adjudicação e autorização, ou não, da alienação ou da alienação condicionada ao exercício de eventuais direitos, deve ser notificada ao adquirente provisório e, no caso de existirem, aos demais interessados, no prazo de 15 dias úteis.**

**c) O adjudicatário provisório deve apresentar no prazo de cinco dias, a contar da data de notificação da adjudicação provisória, Declaração de inexistência de dívidas emitida pela autoridade tributária e documento emitido pela Segurança Social comprovativo de regularização da sua situação contributiva, sob pena de não adjudicação definitiva do imóvel, e perda do valor entregue a título de sinal.**

**17. Contrato promessa:**

**a) Exercido o eventual direito ou decorrido o prazo para o efeito, ou tendo os respetivos titulares expressamente renunciado ao exercício dos mesmos, celebrar-**

se-á, consoante o caso, com o titular do direito ou com o adjudicatário provisório, no prazo de 30 dias úteis, um contrato promessa de compra e venda.

b) No caso de ser celebrado contrato promessa de compra e venda com o adjudicatário provisório, a quantia inicialmente paga a título de princípio de pagamento deve ser reforçada em 25% de acordo com o disposto no ponto 14, alínea c).

c) No contrato promessa serão explicitados o preço, o prazo e condições de pagamento, a data de realização da escritura pública de compra e venda e demais condições acordadas.

d) O incumprimento do contrato promessa, por parte da Freguesia de Amoreira, implica a devolução, em singelo, das quantias pagas a título de sinal ou antecipação de pagamento, e pelo promitente-comprador, implica a perda do sinal e de todas as quantias pagas a título de antecipação do pagamento.

e) Se a modalidade de pagamento for a de pagamento integral, celebrar-se-á a escritura pública de compra e venda em data e hora a designar pela Freguesia de Amoreira, sendo que as datas estipuladas serão notificadas, por carta registada com aviso de receção, expedidas com a antecedência mínima de 8 dias, com o adjudicatário provisório.

#### **18. Não alienação ou desistência do comprador:**

a) A Junta de Freguesia de Amoreira pode, livremente, deliberar a não alienação do imóvel, caso entenda não aceitar a proposta apresentada, sem que assista ao proponente o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues, a título de sinal e princípio de pagamento.

b) Ocorrendo desistência por parte do comprador este perderá as quantias pagas a título de sinal ou antecipação de pagamento.

c) No caso previsto no número anterior, pode o imóvel, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos, ser adjudicado ao interessado que tenha a proposta ou a licitação imediatamente inferior ao valor de arrematação.

#### **19. Anulação do procedimento:**

**A comissão designada para o efeito pode, em qualquer momento, determinar a anulação do procedimento.**

**Constituem, entre outras, causas de anulação do procedimento:**

- a) Erro relevante sobre a identificação ou composição do imóvel;**
- b) A prestação de falsas declarações;**
- c) A falsificação de documentos;**
- d) O indício de conluio entre os proponentes.**

**A decisão de anulação do procedimento deve ser fundamentada, devendo ser notificada a todos os interessados no prazo de 15 dias úteis, a contar da data em que tiver sido deliberada.**

#### **20. Escritura Pública:**

- a) O adjudicatário, com o auto de arrematação e o Ofício de notificação da adjudicação definitiva do imóvel, procede, junto do Serviço de Finanças, ao pagamento do IMT e à liquidação do Imposto de Selo, devendo entregar os respetivos comprovativos na Junta de Freguesia, para efeitos de celebração da escritura definitiva, sob pena de incumprimento.
- b) A Junta de Freguesia de Amoreira, notificará por carta registada com aviso de receção, o adjudicatário, a data, local e hora para a celebração da escritura pública de compra e venda, com a antecedência mínima de 8 dias.**
- c) As despesas decorrentes da alienação, incluindo escritura e registos, são da responsabilidade do adjudicatário.

**Amoreira, 07 de Julho de 2026.**

**O Presidente da Junta da Freguesia de Amoreira**

## **ANEXO I**

### **Identificação do Imóvel**

**Hasta Pública nº1/HP/2026**

**Prédio: Artigo Rústico nº88, da Secção R.**

**Localização:** Portela de Cima, Amoreira – Óbidos.

**Área (m2):** 8080 m2.

**Descrição:** Pinhal, vinha em pomar de macieiras, mato e pomar de macieiras.

**Valor base: € 14.000,00 (catorze mil euros).**