

REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS POR VIA ELETRÓNICA

ÍNDICE

CAPÍTULO I – Disposições gerais.....	2
Artigo 1º - Objeto	2
Artigo 2º - Imóveis	2
Artigo 3º - Transparência	2
Artigo 4º - Consulta do processo	2
CAPÍTULO II – Venda por Via Eletrónica.....	2
Artigo 5º - Publicitação	2
Artigo 6º - Procedimento de venda	2
Artigo 7º - Acesso à plataforma	3
Artigo 8º - Proponentes	4
Artigo 9º - Impedimentos	4
Artigo 10º - Procedimento de Venda	4
Artigo 11º - Prazos	5
Artigo 12.º - Critérios	5
Artigo 13.º - Júri	5
Artigo 14º - Exclusão de propostas	5
Artigo 15º - Classificação das propostas	5
Artigo 16º - Empate.....	6
Artigo 17º - Lista de classificação provisória.....	6
Artigo 18º - Apresentação de documentos.....	6
Artigo 19º - Reclamação.....	6
Artigo 20º - Lista de classificação final.....	6
Artigo 21º - Notificação e adjudicação.....	7
Artigo 22º - Contrato-Promessa de Compra e Venda.....	7
Artigo 23º - Desistência.....	7
Artigo 24º - Não adjudicação	7
Artigo 25º - Direito de preferência	8
Artigo 26º - Escritura de compra e venda	8
CAPÍTULO III – Disposições finais.....	8
Artigo 27º - Proteção de dados.....	8
Artigo 28º - Casos omissos.....	8
ANEXO I	10

CAPÍTULO I – Disposições gerais

Artigo 1º - 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, e que se encontram disponíveis no site www.seg-social-patrimonio.pt.

Artigo 2º - Imóveis

- 1 - Os imóveis a alienar e o respetivo valor base de venda são aprovados por deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP, ponderados os valores de mercado.
- 2 - Os imóveis são alienados no estado de conservação em que se encontram.

Artigo 3º - Transparência

As decisões, a notificar aos interessados, são sempre fundamentadas e o acesso aos procedimentos assegurados nos termos da lei.

Artigo 4º - Consulta do processo

A consulta aos processos de alienação por via eletrónica, pode ser efetuada pelas partes interessadas, mediante apresentação de requerimento escrito para o efeito.

CAPÍTULO II – Venda por Via Eletrónica

Artigo 5º - Publicitação

A publicitação da lista de imóveis a alienar é divulgada no sítio da Internet, responsabilidade do IGFSS, IP, em www.seg-social-patrimonio.pt, podendo ser utilizados, complementarmente, outros meios de comunicação.

Artigo 6º - Procedimento de venda

- 1 - Os imóveis são alienados através de plataforma de venda eletrónica em www.seg-social-patrimonio.pt.
- 2 - A apresentação de propostas encontra-se sujeita a preenchimento obrigatório de formulário específico na plataforma a disponibilizar pelo IGFSS, I.P. em www.seg-social-patrimonio.pt.

Artigo 7º - Acesso à plataforma

1 - O utilizador acede à plataforma de venda eletrónica através de credenciais de acesso compostas por “endereço eletrónico” e “palavra passe”.

2 - O utilizador, para obter as credenciais de acesso à plataforma, deve preencher um formulário de registo com os seguintes elementos:

- a) Nome;
- b) Morada;
- c) Número de identificação fiscal/Número de identificação de pessoa coletiva;
- d) Número de bilhete de identidade ou do cartão de cidadão;
- e) Telefone fixo e/ou móvel;
- f) Endereço de correio eletrónico;
- g) Declaração de aceitação das condições de acesso à plataforma e do Regulamento de Alienação de Imóveis por Via Eletrónica.

3 - São da exclusiva responsabilidade do utilizador as declarações prestadas quanto à sua identificação, bem como a atualização dos dados.

4 - A falta de qualquer um dos elementos referidos no número 2 inviabiliza a submissão do pedido de registo.

5 - Todos os documentos identificados no número 2 são objeto de verificação por parte do administrador da plataforma, podendo, caso assim se entenda necessário, ser exigida a apresentação dos documentos originais.

6 - No que concerne às declarações de situação contributiva regularizada da Segurança Social e da Autoridade Tributária, reserva-se o IGFSS, IP o direito de, a todo o tempo, requerer a exibição de certidão atualizada.

7 - Em caso de perda de palavra-passe, o utilizador pode solicitar a emissão de uma nova, exclusivamente através da plataforma eletrónica.

8 - O administrador da plataforma de venda eletrónica pode suspender as credenciais de acesso sempre que haja suspeita de utilização abusiva ou indevida da mesma.

9 - Sempre que sejam suspensas as credenciais de acesso, é notificado o utilizador através do endereço eletrónico registado.

10 - O utilizador pode, por sua iniciativa, solicitar o cancelamento das suas credenciais de acesso, através do formulário disponibilizado na plataforma.

11 - Sempre que o cancelamento das credenciais de acesso seja feito a pedido do utilizador, a atribuição de novas credenciais encontra-se sujeita ao procedimento estabelecido para a primeira inscrição na plataforma.

Artigo 8º - Proponentes

1 - Consideram-se proponentes no procedimento de alienação por via eletrónica:

- a) Pessoas singulares;
- b) Pessoas coletivas, regularmente representadas.

Artigo 9º - Impedimentos

Encontram-se impedidas de apresentar propostas as pessoas singulares ou coletivas que:

- a) Detenham participação e ou influência no processo decisório do procedimento;
- b) Integrem o quadro de pessoal do IGFSS, IP, respetivos cônjuges ou equiparados, descendentes, ascendentes, irmãos e seus descendentes.

Artigo 10º - Procedimento de Venda

1 - As propostas para os imóveis que se encontram disponíveis para alienação, podem ser apresentadas até à data e hora limite fixadas para o efeito.

2 - Em todos os procedimentos de venda de imóveis, consta a informação sobre a data de início e fim para a apresentação de propostas, ou condição para início de contagem de prazo.

3 - Só são aceites as propostas de valor igual ou superior ao valor base de venda.

4 - O ato de submissão da primeira proposta na plataforma é antecedido do aviso constante no Anexo I. A proposta só é aceite depois de escolher a opção “compreendi e quero apresentar proposta”. Esta declaração significa a aceitação das condições para o procedimento de venda em causa e para os procedimentos de venda posteriores.

5 - São elementos visíveis ao público no decurso de cada procedimento de venda: o valor base de venda do imóvel, o prazo e o número de propostas recebidas.

6 - A identificação dos proponentes será publicada com a divulgação das listas de classificação.

7 - Cada proponente é notificado para o endereço de email registado com recibo de confirmação de aceitação de proposta.

9 - No caso de o proponente submeter mais do que uma proposta será considerada a de maior valor, que anulará automaticamente as restantes.

Artigo 11º - Prazos

O prazo de submissão das propostas é definido pelo IGFSS, IP, de uma das seguintes formas:

- a) Prazo com início e termo definidos por calendário gregoriano;
- b) Prazo de 7 (sete) dias seguidos com início no dia da submissão da primeira proposta.

Artigo 12.º - Critérios

O IGFSS, IP, reserva-se o direito de proceder à reavaliação do imóvel sempre que o procedimento de venda tenha ficado deserto.

Artigo 13.º - Júri

1 - O júri é composto por 3 (três) membros, nomeados por deliberação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

2 - Ao júri do procedimento compete:

- a) Proceder à validação das propostas recebidas;
- b) Proceder à validação das listas de classificação;
- c) Submeter a lista de classificação a homologação do Conselho Diretivo;
- d) Prestar esclarecimentos e analisar reclamações.

Artigo 14º - Exclusão de propostas

1 - É motivo de exclusão a proposta que seja apresentada:

- a) Após o termo do prazo fixado no Artigo 11º;
- b) Por pessoa singular ou coletiva, impedida nos termos do Artigo 9º;
- c) Com valor inferior ao valor base.

2 - É motivo de exclusão da lista de classificação provisória a proposta:

- a) Cuja documentação submetida não cumpra os requisitos mencionados no preceituado do nº2 do Artigo 7º e no Artigo 18º;
- b) Cujos proponentes não tenham a situação regularizada na Segurança Social ou na Autoridade Tributária;
- c) Cujos proponentes tenham desistido de procedimentos de venda anteriores, de forma reiterada.

Artigo 15º - Classificação das propostas

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

Artigo 16º - Empate

Em caso de empate de valor das propostas recebidas, a classificação é feita pela ordem de entrada das propostas (dia e hora).

Artigo 17º - Lista de classificação provisória

Após o termo do prazo para a apresentação das propostas, os proponentes são notificados por correio eletrónico da lista de classificação provisória com a aplicação do critério previsto no artigo 15º.

Artigo 18º - Apresentação de documentos

1 - Após notificação mencionada no artigo anterior, os proponentes dispõem de um prazo de 5 (cinco) dias úteis, sob pena de exclusão, para o envio por correio eletrónico da seguinte documentação:

- a) Declarações emitidas pelos serviços da Segurança Social e Autoridade Tributária, onde conste que o proponente tem a sua situação contributiva e tributária regularizada ou documento comprovativo em como não se encontra inscrito;

2 - Se o proponente for uma pessoa coletiva deverá no mesmo prazo, apresentar ainda os seguintes documentos:

- a) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial.
- b) Identificação do legal representante.

3 - O IGFSS, IP reserva-se o direito de solicitar a apresentação de outros documentos sempre que entenda necessário.

Artigo 19º - Reclamação

Os proponentes dispõem de um prazo de 5 (cinco) dias úteis após divulgação da lista de classificação provisória, para reclamarem por escrito.

Artigo 20º - Lista de classificação final

1 - Decorrido o prazo previsto no artigo anterior, o júri elabora um relatório contendo a lista de classificação final, com a ordenação das propostas admitidas, para homologação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

2 - Após a homologação nos termos do número anterior, a lista de classificação final é divulgada no sítio da Internet do IGFSS, IP www.seg-social-patrimonio.pt e remetida por correio eletrónico aos proponentes que se apresentaram ao procedimento.

Artigo 21º - Notificação e adjudicação

- 1 - A adjudicação é notificada ao proponente classificado em primeiro lugar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após homologação do Conselho Diretivo do IGFSS, IP, sem prejuízo do disposto no artigo 25º.
- 2 - No prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de receção da notificação referida no número anterior, o proponente deverá confirmar por correio eletrónico o seu interesse na compra do imóvel.
- 3 - A proposta homologada caduca se o interesse por parte do proponente não for confirmado nos termos e nos prazos previstos no n.º 2 do presente artigo.

Artigo 22º - Contrato-Promessa de Compra e Venda

Após confirmação por escrito do interesse por parte do proponente, deve ser celebrado o contrato-promessa de compra e venda no prazo de 5 (cinco) dias úteis, em data a agendar com IGFSS, IP, com a entrega, a título de sinal e princípio de pagamento, de 15% do valor da adjudicação, por cheque visado ou cheque bancário, quantia que será devolvida em singelo, se for exercido o direito de preferência por qualquer dos titulares.

Artigo 23º - Desistência

- 1 - A desistência opera automaticamente decorridos os prazos previstos nos n.º2 do artigo 21º e artigo 22º ou por desistência expressa do proponente.
- 2 - Nos termos do número anterior, para efeitos de prossecução do processo, prevalecerá a ordenação das propostas, ao proponente classificado no lugar imediatamente seguinte, constante na lista de classificação homologada.

Artigo 24º - Não adjudicação

O IGFSS, IP reserva-se o direito de não adjudicar o imóvel, 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 proponentes;
- e) Interesse público;
- f) Por decisão fundamentada do Conselho Diretivo do IGFSS, IP.

Artigo 25º - Direito de preferência

A alienação do imóvel fica sempre condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos respetivos titulares desse direito.

Artigo 26º - Escritura de compra e venda

1 - A escritura de compra e venda deve realizar-se no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco dias) úteis, contados a partir da assinatura do contrato-promessa de compra e venda.

2 - O valor a liquidar no ato da escritura de compra e venda, corresponde a 85% do valor da adjudicação, sendo pago através de cheque visado ou cheque bancário.

3 - O IGFSS, IP, informará por escrito e com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, o dia, a hora e o cartório notarial onde se realizará a outorga da escritura de compra e venda.

4 - Por razões imputáveis a terceiros, que não ao IGFSS, IP nem ao adquirente, o prazo referido no n.º1 do presente artigo poderá ser suspenso ou prorrogado.

5 - Por razões imputáveis ao adquirente, se a escritura não se realizar no prazo referido no n.º1 do presente artigo, pode ser prorrogada por um período máximo de 20 (vinte dias) úteis, vencendo o capital em dívida juros à taxa legal em vigor aplicável à data da prorrogação.

6 - Apenas pode outorgar a escritura de compra e venda, o proponente, ou seu representante, que apresentou proposta nos termos do nº 2 do artigo 7º.

7 - Todas as despesas ocasionadas pela escritura, imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo e registos serão imputáveis ao adquirente.

CAPÍTULO III – Disposições finais

Artigo 27º - Proteção de dados

Os dados de registo dos utilizadores no sítio da Internet do IGFSS, IP afeto ao património imobiliário, www.seg-social-patrimonio.pt, destinam-se exclusivamente ao uso do IGFSS, IP, no âmbito do procedimento de venda por via eletrónica.

Artigo 28º - Casos omissos

Em tudo o que não esteja especialmente previsto no presente regulamento, aplica-se o disposto no Código Civil, no Código de Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável.

O presente regulamento foi aprovado em reunião de Conselho Direto do IGFSS, IP de 18/05/2017, entrando em vigor no dia 24/05/2017

Lisboa, 18 de maio de 2017

ANEXO I

Aviso para a primeira proposta

Vai apresentar uma proposta pela primeira vez na plataforma de venda eletrónica (www.seg-social-patrimonio.pt).

Fica alertado que não é possível anular uma proposta depois de esta ser concretizada. A proposta é definitiva e não pode ser revogada, anulada ou por qualquer forma alterada, à exceção do previsto no n.º9 do artigo 10º do Regulamento de Alienação de Imóveis por Via Eletrónica.

Mesmo que venha a apresentar a proposta mais elevada, tenha em conta que existem várias circunstâncias que podem ditar que o imóvel não venha a ser-lhe adjudicado, designadamente:

- a) Exercício por terceiro do direito de preferência;
- b) Reclamação procedente quanto à decisão da venda;
- c) Não adjudicação do imóvel por decisão do IGFSS, IP a qualquer dos concorrentes, independentemente do preço proposto, nos termos do artigo 24.º do Regulamento de Alienação de Imóveis por Via Eletrónica.

Antes de apresentar uma proposta é aconselhável que diligencie por conhecer previamente o imóvel e verifique a sua documentação.

Este aviso é apresentado uma única vez, porquanto se trata da sua primeira proposta apresentada na plataforma de venda eletrónica (www.seg-social-patrimonio.pt). Nas próximas propostas, seja neste ou em qualquer outro procedimento de venda eletrónica, este aviso não será novamente apresentado.

NÃO QUERO APRESENTAR PROPOSTA
COMPREENDI E QUERO APRESENTAR PROPOSTA