



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

**Hasta Pública para alienação de 5 prédios urbanos localizados
na Praça António Sérgio, Freguesia de Tavarede, Figueira da Foz**

Condições Especiais de Venda

Serviço de Património do Município da Figueira da Foz

Junho 2026



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

1. Objeto

1.1. Alienação de 5 (cinco) prédios urbanos sitos na Praça António Sérgio, Quinta do Paço, freguesia de Tavarede, concelho da Figueira da Foz, destinados a construção urbana.

1.2. A alienação e as condições especiais de venda em hasta pública foram aprovadas, nos termos do disposto nas alíneas g) e ee) do n.º 1 do art.º 33.º do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, pela Câmara Municipal, na sua reunião ordinária de 02/07/2026, fundamentada na necessidade de readequação da Política de Gestão Patrimonial, de promoção de uma gestão mais eficiente dos recursos públicos, atendendo às atuais necessidades ao nível da procura no mercado de habitação e na senda da realização de anterior hasta pública em 02/07/2025, que ficou deserta.

1.3. A venda é feita através de hasta pública, mediante a apresentação de proposta em carta fechada, seguida de licitação, sendo apenas admitidas as propostas que cumpram as disposições das presentes condições.

1.4. A(s) carta(s) fechadas apenas serão abertas no dia da realização da hasta pública.

2. Identificação

2.1. Os prédios urbanos integram *“Solo Urbano – Espaços Centrais de Tipo II”* (conforme delimitação na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo), sendo que o uso e ocupação deve obedecer às regras estabelecidas no Plano Diretor Municipal (PDM) da Figueira da Foz e identificadas nas presentes condições, assim como às demais normas legalmente em vigor.

2.2. Os elementos que constam do quadro 1 – identificação dos prédios - têm por base as respetivas cadernetas prediais, assim como as certidões de registo na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Quadro 1 – Identificação dos prédios:

Artigo matricial	Descrição predial	Área total terreno (m ²)	Descrição do prédio
U- 2708	Ficha 2025/Tavarede	600,00	Lote de terreno para construção urbana
U- 2709	Ficha 2026/Tavarede	408,25	Lote de terreno para construção urbana
U- 2710	Ficha 3766/Tavarede	266,70	Lote de terreno para construção urbana
U-2711	Ficha 2024/Tavarede	365,00*	Lote de terreno para construção urbana
U- 2712	Ficha 3815/Tavarede	400,00	Lote de terreno para construção urbana

*De acordo com levantamento topográfico efetuado pelo Município

3. Apresentação e Admissibilidade das Propostas

3.1. As propostas devem ser apresentadas por escrito, em língua portuguesa e sobrescrito fechado, com a identificação do processo de alienação e deverão conter, além da indicação do valor proposto e do(s) prédio(s) a que respeita(m), a identificação e assinatura do proponente, nome, morada ou sede, número de contribuinte de pessoa singular ou coletiva, número do cartão do cidadão ou número de matrícula da empresa.

3.2. O sobrescrito referido no número anterior é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao Serviço de Património - Município da Figueira da Foz, Av. Saraiva de Carvalho, 3084 - 501 Figueira da Foz, com a identificação do presente procedimento.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

3.3. As propostas podem ser entregues presencialmente, no serviço atrás indicado, ou enviadas pelo correio, sob registo, só sendo admitidas, em qualquer dos casos, as que derem entrada no Município da Figueira da Foz até às 17H00 do dia útil anterior ao da realização da praça.

3.4. As propostas devem indicar um valor de arrematação superior à base de licitação, sob pena de não serem consideradas.

3.5. Os interessados podem apresentar proposta para um prédio ou para um agrupamento de prédios contíguos.

3.6. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

3.7. A abertura das propostas: dia 20/08/2026, às 10h00, abertura das propostas, seguida de licitação verbal.

4. Valor base de Licitação e Lanços Mínimos

4.1. O valor base de cada um dos prédios está definido no Quadro 2 – valor base de licitação dos prédios. Este valor teve como referência um Relatório de Avaliação, realizada por perito avaliador de imóveis, credenciado e externo ao município.

4.2. Entende-se por lance mínimo de licitação o valor admitido para efeitos de licitação verbal no decurso da hasta pública.

4.3. O lance mínimo de licitação para cada um dos prédios é de 1% do valor base.

○ Quadro 2 – Valor base de licitação dos prédios:

Prédio	Preço base
U- 2708	108.000,00€
U- 2709	54.180,00€
U-2710	43.200,00€
U- 2711	50.040,00€
U- 2712	64.800,00€



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

5. Licitação e arrematação provisória

5.1. Os procedimentos inerentes à realização da praça são os previstos no artigo 11º do Regulamento para Alienação de Bens Imóveis do Município da Figueira da Foz, com o n.º 73/2008, publicado na IIª Série do Diário da República, n.º 30, de 12/02, doravante regulamento, designadamente:

a) Podem intervir na praça todos os interessados, incluindo os eventuais titulares de direitos de preferência, ou os seus representantes, devidamente identificados ou, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar.

b) A licitação inicia-se a partir do valor da proposta apresentada mais elevada, ou, caso não tenham sido apresentadas propostas, a partir do preço base de licitação, indicado no quadro 2 das presentes condições.

c) Se não existirem propostas escritas, o imóvel pode ser adjudicado provisoriamente a quem, no ato da praça pública, fizer a melhor oferta de preço, nunca inferior à base de licitação acrescida de 1% desse valor.

5.2. No final da praça será elaborado, pela Comissão de Hasta Pública designada, o respetivo auto de arrematação provisório, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

5.3. O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento, no dia da hasta pública, de 25% do valor da arrematação, de acordo com o estipulado no ponto 8 das presentes condições.

5.4. Caso o adjudicatário provisório venha a destinar o(s) prédio(s) a habitação cooperativa, nos termos previstos no ponto 8 das presentes condições especiais de venda, fazendo prova disso no ato público de abertura das propostas, poderá a Comissão da Hasta Pública deliberar provisoriamente que o pagamento de 25% do valor da arrematação incidirá sobre o valor resultante da redução prevista no ponto 8.

5.5. O adjudicatário provisório deve comprovar que tem a situação tributária e contributiva regularizada no prazo de 10 dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória.

5.6. A falta de apresentação dos documentos a que se refere a alínea anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

6. Arrematação definitiva

6.1. A arrematação definitiva será autorizada por deliberação da Câmara Municipal.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

6.2. A Câmara Municipal reserva-se no direito de não adjudicar definitivamente a venda do imóvel, caso haja fundados indícios de conluio entre os proponentes, exista erro relevante sobre a identificação do proponente ou do bem, ou outra causa justificativa, desde que fundamentada na lei.

7. Critério de adjudicação

O preço mais elevado apresentado ou licitado, caso haja lugar a licitação.

8. Redução do preço para Habitação Cooperativa

8.1. No âmbito do presente procedimento de alienação por hasta pública, o preço resultante da adjudicação de cada um dos prédios urbanos poderá ser reduzido em 50%, caso o(s) prédio(s) venha(m) a ser destinado(s) a habitação cooperativa, nos termos legalmente definidos.

8.2. A aplicação desta redução está condicionada à apresentação, por parte do adquirente, de declaração expressa de compromisso quanto ao uso do prédio para fins de habitação cooperativa, bem como à comprovação da natureza cooperativa do projeto habitacional a desenvolver, no prazo máximo de 12 meses após a adjudicação, mediante entrega da respetiva documentação comprovativa junto dos serviços municipais competentes.

8.3. O incumprimento deste compromisso, ou a afetação do prédio a uso diverso sem autorização prévia da Câmara Municipal, implicará a reversão automática da redução concedida, sendo o adquirente obrigado ao pagamento do valor remanescente do preço base de licitação inicialmente fixado, acrescido dos correspondentes juros legais.

9. Pagamento

9.1. O pagamento do preço do imóvel será efetuado da seguinte forma:

- a) 25 % com a adjudicação provisória, a título de sinal;
- b) 25 % no prazo de 10 dias seguidos, a contar do dia seguinte à notificação da adjudicação definitiva;
- c) O restante valor será pago no ato da celebração da escritura de compra e venda do imóvel.

9.2. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nas condições especiais e gerais implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre os imóveis, bem como das importâncias já entregues.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

10. Enquadramento urbanístico e condições para a intervenção urbanística

De acordo com o regulamento do PDM da Figueira da Foz em vigor, os prédios urbanos objeto das presentes condições especiais de venda encontram-se localizadas em solo urbano, na subcategoria de espaços centrais de tipo II, conforme delimitação na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo em anexo.

Estes espaços destinam-se a habitação, atividades económicas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, usos turísticos e outras atividades consideradas compatíveis com o uso habitacional (artigo 93.º do regulamento).

Já no que diz respeito ao regime de edificabilidade, dado que cada uma das parcelas tem área inferior a 2000m², a construção em cada parcela deve enquadrar-se com a envolvente, nomeadamente ao nível do alinhamento, profundidade e altura da fachada (artigo 94.º do regulamento).

11. Celebração do contrato

11.1. O contrato de compra e venda será celebrado no prazo de 60 dias seguidos, a contar da data da decisão definitiva.

11.2. Caso não esteja concluída no prazo referido no número anterior a eventual regularização registral do(s) prédio(s) ou não seja possível fazê-lo no ato de realização da escritura, o contrato será celebrado no prazo máximo de 10 dias úteis após a conclusão do referido processo.

12. Prazos

12.1. O comprador deverá apresentar na Câmara Municipal, no prazo de 6 meses a contar da data de celebração da escritura de compra e venda, o pedido para a realização da operação da urbanística, nos termos previstos no RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação) e no PDM da Figueira da Foz em vigor.

12.2. É admissível a prorrogação do prazo referido no número anterior, por igual período, devendo o pedido ser devidamente justificado e sujeito a aprovação.

12.3. O comprador obriga-se a efetuar obras de construção no prazo de 2 anos a contar da data de emissão da licença de construção, eventualmente prorrogável, nos termos legais.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

13. Impostos e encargos devidos

13.1. São devidos pelo adquirente os impostos inerentes à transmissão onerosa dos imóveis (IMT) e Imposto de Selo (IS), salvo eventuais isenções legalmente previstas, bem como os emolumentos prediais e encargos com a realização do contrato de compra e venda.

13.2. Nos termos da regra 16ª do CIMT, o IMT incide sobre o valor dos bens adquiridos, que corresponde ao preço constante do contrato.

14. Transmissão a terceiros

Se, após a venda dos imóveis, o comprador pretender fazer negócio com terceiros sobre os mesmos bens, o novo proprietário fica vinculado às presentes condições de venda, devendo comunicar, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da celebração da respetiva escritura de compra e venda, a identificação do(s) titular(es) do(s) prédio(s).

15. Incumprimento e cláusula de reversão

Em caso de incumprimento dos prazos indicados no ponto 12 das presentes condições especiais de venda, a Câmara Municipal poderá resolver os contratos de compra e venda e fazer operar a reversão dos prédios, nos termos gerais de direito.

16. Disposições finais

16.1. As presentes condições farão parte integrante do documento que formalize a venda dos imóveis.

16.2. O Serviço de Património do Município da Figueira da Foz, sito na Av. Saraiva de Carvalho, 3084 – 501 Figueira da Foz, com o horário de funcionamento das 9h-13h e das 14h-17h e o correio eletrónico patrimonio@cm-figfoz.pt, é o serviço habilitado a prestar qualquer esclarecimento sobre o presente procedimento.

16.3. Aos casos não expressamente previstos nas presentes condições de venda aplica-se o Regulamento, e, subsidiariamente, as normas de direito administrativo.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Anexos às condições especiais de venda:

- 1** – Planta de Ordenamento, Classificação e Qualificação do Solo - PDM.
- 2** – Levantamento topográfico.
- 3** - Cadernetas prediais urbanas.
- 4** – Certidões permanentes do registo predial.
- 5** – Regulamento para alienação de bens imóveis do Município da Figueira da Foz (Regulamento n.º 73/2008, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 30, de 12/02/2008).