

## REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS POR VIA ELETRÓNICA

### ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO I – Disposições gerais .....</b>           | <b>2</b>  |
| Artigo 1º - Objeto .....                               | 2         |
| Artigo 2º - Imóveis.....                               | 2         |
| Artigo 3º - Transparência .....                        | 2         |
| Artigo 4º - Consulta do processo.....                  | 2         |
| <b>CAPÍTULO II – Venda por Via Eletrónica .....</b>    | <b>2</b>  |
| 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 - Reclamação.....                           | 6         |
| Artigo 19º - Lista de classificação final .....        | 6         |
| Artigo 20º - Notificação e adjudicação.....            | 6         |
| Artigo 21º - Contrato-Promessa de Compra e Venda ..... | 7         |
| Artigo 22º - Desistência .....                         | 7         |
| Artigo 23º - Não adjudicação .....                     | 7         |
| Artigo 24º - Direito de preferência.....               | 8         |
| Artigo 25º - Escritura de compra e venda .....         | 8         |
| <b>CAPÍTULO III – Disposições finais .....</b>         | <b>8</b>  |
| Artigo 26º - Proteção de dados .....                   | 8         |
| Artigo 27º - Casos omissos .....                       | 9         |
| <b>ANEXO I .....</b>                                   | <b>10</b> |

## 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](http://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](http://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](http://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](http://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 11.º - 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 14.º - Exclusão de propostas**

- 1 - É motivo de exclusão a proposta que seja apresentada:
  - a) Após o termo do prazo fixado no Artigo 11.º;
  - b) Por pessoa singular ou coletiva, impedida nos termos do Artigo 9.º;
  - c) Com valor inferior ao valor base.
- 2 - É motivo de exclusão da lista de classificação provisória a proposta:
  - a) Cujas documentação submetida não cumpra os requisitos mencionados no preceituado do n.º2 do Artigo 7.º e no Artigo 18.º;
  - 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 15.º - 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 - Reclamação**

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

#### **Artigo 19º - 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](http://www.seg-social-patrimonio.pt) e remetida por correio eletrónico aos proponentes que se apresentaram ao procedimento.

#### **Artigo 20º - 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 e enviar a seguinte documentação:

- a) No caso de pessoa singular:
  - i. declarações emitidas pelos serviços da Segurança Social e serviços da Autoridade Tributária, onde conste que o proponente tem a sua situação contributiva e tributária regularizada ou comprovativo de autorização para consulta desses mesmos dados ou documento comprovativo em como não se encontra inscrito.
- b) No caso de pessoa coletiva:

- i. declarações emitidas pelos serviços da Segurança Social e serviços da Autoridade Tributária, onde conste que o proponente tem a sua situação contributiva e tributária regularizada ou comprovativo de autorização para consulta desses mesmos dados;
- ii. código de acesso à certidão permanente do registo comercial;
- iii. identificação do legal representante da entidade.

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

4 - A proposta homologada caduca se o interesse por parte do proponente não for confirmado e a documentação não for enviada nos termos e nos prazos previstos no n.º 2 do presente artigo, sendo a adjudicação efetuada ao proponente classificado no lugar imediatamente seguinte, constante na lista de classificação final homologada.

#### **Artigo 21º - Contrato-Promessa de Compra e Venda**

1 - Após confirmação por escrito do interesse por parte do proponente e envio da documentação indicada no n.º2 do artigo 20.º, 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.

2 - A proposta homologada caduca se o proponente não celebrar o contrato-promessa de compra e venda nos termos e nos prazos previstos no n.º1 do presente artigo, sendo a adjudicação efetuada ao proponente classificado no lugar imediatamente seguinte, constante na lista de classificação final homologada.

#### **Artigo 22º - Desistência**

1 - Os proponentes podem, mediante envio de correio eletrónico, desistir do procedimento.

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.

#### **Artigo 23º - 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 24º - Direito de preferência**

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

#### **Artigo 25º - 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 26º - 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](http://www.seg-social-patrimonio.pt), destinam-se exclusivamente ao uso do IGFSS, IP, no âmbito do procedimento de venda por via eletrónica.



#### Artigo 27º - 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 Diretivo do IGFSS, IP de 23/08/2017, entrando em vigor no dia 01/09/2017.

Lisboa, 23 de agosto 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](http://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 23.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](http://www.seg-social-patrimonio.pt)). Nas próximas propostas, seja neste ou em qualquer outro procedimento de venda eletrónica, este aviso não será novamente apresentado.

