



SANTA CASA DA MISERICÓRDIA
ERICEIRA

REGULAMENTO PARA A VENDA DE BENS

SETEMBRO 2015



Índice

Artigo 1.º	2
Modalidades de venda.....	2
Artigo 2.º	2
Publicidade da venda.....	2
Artigo 3.º	2
Obrigações de mostrar os bens.....	2
Artigo 4.º	2
Valor base dos bens para a venda	2
Artigo 5.º	3
Apresentação das Propostas	3
Artigo 6.º	3
Documentos que acompanham as Propostas.....	3
Artigo 7.º	3
Abertura das propostas entregues em carta fechada	3
Artigo 8.º	4
Deliberação sobre as propostas.....	4
Artigo 9.º	4
Irregularidades ou frustração da venda por meio de propostas	4
Artigo 10.º	4
Caução e Depósito do Valor	4
Artigo 11.º	4
Falta de Depósito.....	4
Artigo 12.º	5
Adjudicação e entrega dos bens	5
Artigo 13.º	5
Casos em que se procede à venda por negociação particular	5
Artigo 14.º	5
Realização da venda por negociação particular	5
Artigo 15.º	5
Exercício do direito de preferência	5



Artigo 1.º
Modalidades de venda

A venda pode revestir as seguintes modalidades:

- a) Venda por arrematação em Hasta Pública;
- b) Venda mediante propostas em carta fechada;
- c) Venda por negociação particular.

Artigo 2.º
Publicidade da venda

- 1. Determinada a venda pela Mesa Administrativa e a consequente e necessária aprovação pela Assembleia Geral, procede-se à respetiva publicitação, mediante editais, anúncios e divulgação através da Internet.
- 2. É afixado um edital, com a antecipação de 10 dias úteis, nos Serviços Administrativos da Instituição.
- 3. Tratando-se de bens imóveis, afixa-se também um edital na respetiva porta, com a mesma antecipação.
- 4. Os anúncios são publicados, com a antecipação referida no n.º 2, num dos jornais mais lidos na localização da sede da Instituição ou no da localização dos bens.
- 5. Em todos os meios de publicitação da venda incluem-se, para que permita a sua fácil compreensão, as seguintes indicações:
 - a) Identificação sumária dos bens;
 - b) Local, prazo e horas em que os bens podem ser examinados;
 - c) Valor base da venda;
 - d) Designação e endereço do órgão a quem devem ser entregues ou enviadas as propostas;
 - e) Data e hora limite para receção das propostas;
 - f) Data, hora e local de abertura das propostas.

Artigo 3.º
Obrigação de mostrar os bens

Os bens devem estar patentes no local indicado, pelo menos até ao dia e hora limites para receção das propostas, sendo que a Mesa Administrativa deverá nomear um representante que ficará obrigado a mostrá-los a quem pretenda examiná-los, durante as horas fixadas nos meios de publicitação da venda.

Artigo 4.º
Valor base dos bens para a venda

O valor base para venda é determinado pela Mesa Administrativa sendo que não poderá ser inferior ao valor patrimonial tributário apurado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) e à avaliação efetuada e valor aprovado em Assembleia Geral.



Artigo 5.º
Apresentação das Propostas

As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado com identificação, no exterior, do nome do concorrente e do bem a que concorre.

Artigo 6.º
Documentos que acompanham as Propostas

1. A proposta deve ser obrigatoriamente acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a) Requerimento de Proposta de Compra de bem imóvel ou móvel;
 - 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.

Artigo 7.º
Abertura das propostas entregues em carta fechada

Na venda por arrematação em hasta pública ou mediante propostas em carta fechada observar-se-á o seguinte:

- a) A abertura das propostas far-se-á no dia, hora e local designados, na presença da Mesa Administrativa ou seus representantes legais, podendo assistir à abertura os proponentes.
- b) No caso de existir apenas uma proposta, o procedimento só prosseguirá se a mesma se cifrar num valor 10% acima do valor base publicitado, aceitando-se que a mesma seja corrigida no acto pelo proponente interessado de modo a cumprir esse requisito.
- c) Após a abertura das mesmas os proponentes serão convidados a prosseguir com licitação. Para o efeito aceitam que se estabeleça como valor base de licitação o valor da proposta mais elevada.
- d) No caso de apenas um proponente expressar interesse em prosseguir, o valor mínimo a considerar da sua proposta deve ser 10% acima do valor base publicitado, aceitando-se que a mesma seja corrigida no acto pelo proponente interessado de modo a cumprir esse requisito.
- e) Os proponentes que pretendam prosseguir com licitação ocuparão individualmente uma sala isolada, não sendo permitidos quaisquer contactos com o exterior.
- f) As ofertas serão feitas então de forma cega, ou seja sem conhecimento das restantes ofertas e com lances mínimos de 2%, arredondado por excesso ao milhar acima, sobre o valor base estabelecido para cada lance e que será determinado para o primeiro lance conforme descrito em c) e nos seguintes como o valor máximo obtido nas licitações do lance anterior. Para cada lance estabelece-se um período máximo de 5 minutos.
- g) Após cada lance os proponentes serão informados do valor máximo atingido e decidirão sobre a sua continuidade na licitação, sendo que para o efeito deverão acompanhar o valor máximo atingido no lance anterior da licitação.
- h) A licitação prossegue até que reste apenas uma oferta por desistência dos restantes proponentes.
- i) O facto do valor obtido na sequência de licitações não ser superior em 10% ao valor base publicitado, determinará que a venda não se realize, aceitando-se contudo que o proponente vencedor interessado possa corrigir a sua última proposta de modo a cumprir esse requisito.



- j) Estando presente só um dos proponentes, pode esse cobrir a proposta de maior preço e, se nenhum deles estiver presente ou nenhum quiser cobrir a proposta dos outros, prevalece a proposta mais elevada, ou no caso de propostas de idêntico valor proceder-se-á a sorteio entre os proponentes, observando sempre o disposto nas alíneas a) e d) que, na ausência de leilão, obrigam que os valores em questão estejam 10% acima do valor base publicitado. Caso não se verifique o requisito anterior e na ausência de todos ou alguns dos proponentes, serão os mesmos convocados para nova sessão de licitação.
- k) As propostas, uma vez apresentadas, só podem ser retiradas se a sua abertura for adiada por mais de 30 dias depois do primeiro designado.
- l) Em caso de não cumpridos o disposto nas alíneas b), d), i) e j) acima, ou seja a proposta de maior valor não se encontre 10% acima do valor base publicitado, a venda só poderá ocorrer, se a Mesa Administrativa da SCME deliberar positivamente à venda.

Artigo 8.º

Deliberação sobre as propostas

1. Após a abertura e depois de efetuada a licitação e/ou sorteio a que houver lugar, são as propostas apreciadas pela Mesa Administrativa e proponentes que hajam comparecido e considera-se aceite a proposta de maior preço, sem prejuízo do disposto nos n.º 2 e n.º 7 alíneas b), d), i), j) e l).
2. Não serão aceites as propostas de valor inferior ao previsto no artigo 4.º, sendo necessário, para esse efeito, uma deliberação favorável da Assembleia Geral.

Artigo 9.º

Irregularidades ou frustração da venda por meio de propostas

1. As irregularidades relativas à abertura, licitação, sorteio, apreciação e aceitação das propostas só podem ser arguidas no próprio ato;
2. Na falta de proponentes ou de aceitação das propostas, tem lugar a venda por negociação particular.

Artigo 10.º

Caução e Depósito do Valor

1. O proponente, cuja proposta seja preferida, deve proceder, no prazo de 3 dias úteis após o conhecimento da comunicação da preferência, ao pagamento de 5% do valor da proposta de aquisição ou à apresentação de garantia bancária da totalidade do valor proposto, sob pena de se considerar que desistiu da compra, podendo ser chamado o proponente da proposta de valor imediatamente inferior;
2. Após o cumprimento do disposto no número 1 o proponente é notificado para, no dia anterior ao acto de adjudicação ou da escritura, proceder ao pagamento da parte do valor em falta.

Artigo 11.º

Falta de Depósito

1. Findo o prazo referido no n.º 2 do artigo 10.º e o proponente não tiver depositado o valor, ouvidos os interessados na venda, a Mesa Administrativa pode em alternativa :



- a) Determinar que a venda fique sem efeito e aceitar a proposta de valor imediatamente inferior;
- b) Determinar que a venda fique sem efeito e efetuar a venda dos bens através da modalidade mais adequada, não podendo ser admitido o proponente remisso a adquirir novamente os mesmos bens e perdendo o valor da caução constituída nos termos do n.º 1 do artigo 10.º.

Artigo 12.º

Adjudicação e entrega dos bens

1. Mostrando-se integralmente pago o valor e satisfeitas as obrigações fiscais assim como outras despesas inerentes à transmissão, e após a Escritura Pública;
2. Tratando-se de imóveis, a Mesa Administrativa ou seu representante legal, investe o proponente na posse, entregando-lhe os documentos e as chaves, se os houver, e notifica os arrendatários e quaisquer detentores para que respeitem e reconheçam o direito do proponente;
3. Pertencendo o bem em co-propriedade a outros interessados, o proponente é investido na posse da sua quota-parte.

Artigo 13.º

Casos em que se procede à venda por negociação particular

A venda é feita por negociação particular:

- a) Quando haja urgência na realização da venda, devidamente reconhecida pela Assembleia Geral;
- b) Quando se frustre a venda por hasta pública ou mediante propostas em carta fechada, por falta de proponentes, não-aceitação das propostas ou falta de depósito do preço pelo proponente aceite.

Artigo 14.º

Realização da venda por negociação particular

1. Ao determinar-se a venda por negociação particular, a Mesa Administrativa designa as pessoas que ficam incumbidas, como mandatário, de a efectuar;
2. Não sendo possível aplicar o disposto no ponto 1, por condicionalismos geográficos ou de outro tipo, devidamente reconhecidos pela Assembleia Geral, é preferencialmente designado um mediador oficial.

Artigo 15.º

Exercício do direito de preferência

A venda de imóveis fica sempre condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos arrendatários e outras entidades previstas na lei.

Regulamento aprovado em reunião ordinária da Mesa Administrativa realizada no dia 07 de Novembro de 2014 e 11 de Setembro de 2015, em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 28 de Novembro de 2014 e 21 de Agosto de 2015.

