

**PROGRAMA DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DO
PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO**

“Consulta Pública n.º 2/2026-MG”

Artigo 1.º

Objeto

1. O presente programa estabelece as regras pelas quais a Misericórdia de Gaia (adiante identificada pela sigla MG) procede diretamente à alienação do imóvel que integra o seu PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO, sem mediação imobiliária, através do procedimento que designou "consulta pública".
2. A venda do Património Imobiliário identificado no artigo 2º deste programa de procedimento foi deliberada pela Assembleia Geral da MG, em reunião extraordinária realizada em 12/02/2026, e o recurso ao procedimento designado "consulta pública" para esse efeito foi deliberado em reunião ordinária da Mesa Administrativa em 08/01/2026;
3. O procedimento de venda Património Imobiliário identificado no artigo 2º deste programa de procedimento, será tramitado sob a referência interna "Consulta pública nº 2/2026-MG".

Artigo 2.º

Imóvel

1. São objeto da consulta pública, com o objetivo de venda global e em conjunto, pela MG o seguinte imóvel:

Lote Único - Rua do Aleixo, n.º 7 e 9, correspondente ao prédio urbano com o artigo matricial n.º 525, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o n.º 2539, da Freguesia de Lordelo do Ouro, Concelho do Porto.

2. O imóvel é alienado no estado em que se encontra.
3. Os documentos respeitantes ao registo predial, inscrição matricial, alvará, planta topográfica e fotografias constam do Anexo ao Caderno de Encargos.

Artigo 3.º

Preço Base

1. O preço base para a compra do imóvel identificado no artigo anterior é de € 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil euros).
2. Só são admitidas propostas da compra do Imóvel identificado no artigo anterior que sejam iguais ou superiores ao preço base.

Artigo 4.º

Condições de pagamento

1. A título de sinal e início de pagamento, o concorrente e promitente comprador terá de pagar 15% (quinze por cento) do preço da proposta apresentada, nos seguintes termos:
 - a. Com a apresentação da proposta, a título de adiantamento de sinal e início de pagamento, o concorrente cuja proposta seja adjudicada terá de pagar **€ 50.000,00** (cinquenta mil euros) através de cheque bancário ou visado; e

- b. O remanescente do sinal será pago na outorga do contrato promessa de compra e venda (CPCV).
2. O remanescente do preço é pago através de cheque bancário ou visado no ato da escritura de compra e venda, a celebrar no prazo máximo de cento e oitenta dias após a outorga do contrato-promessa.

Artigo 5.º

Júri

1. O júri é constituído por:
 - a. Provedor, Dr. Manuel Moreira, que o presidirá;
 - b. Vice-Provedor, Dr. António Monteiro;
 - c. Tesoureiro, Eng.º António Martins Correia;
 - d. Secretário, Eng.º Salvador Almeida;
 - e. Mesário, Eng. Vítor Cerqueira.
2. Todos os membros do júri subscreveram uma declaração de inexistência de conflitos de interesses.
3. As deliberações do júri devem ser sempre fundamentadas e tomadas por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção.
4. Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do júri, devem constar da ata as razões da sua discordância.
5. Compete ao júri acompanhar a tramitação do procedimento, prestar esclarecimentos, apreciar e classificar as propostas, elaborar a ata do ato público, elaborar o relatório a apresentar à Mesa Administrativa e praticar os demais atos que se revelem necessários para a tramitação do procedimento.

Artigo 6.º

Pedido de esclarecimentos

1. Os interessados em apresentar propostas ou os seus representantes, devidamente identificados e credenciados, podem pedir esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos do procedimento de consulta pública durante os primeiros dez dias do prazo fixado para a apresentação das propostas utilizando exclusivamente o endereço de e-mail: cppp@scmg.pt.
2. Os esclarecimentos devem ser prestados pelo Júri até ao vigésimo dia do prazo fixado para a apresentação de propostas e serão disponibilizados na página eletrónica www.scmg.pt.
3. O Júri poderá, por iniciativa própria, prestar esclarecimentos das peças do procedimento, devendo, até ao termo do prazo referido no número anterior, proceder à publicação na página eletrónica da MG: www.scmg.pt.

Artigo 7.º

Concorrentes

1. A MG assegura a concorrência efetiva entre os interessados no procedimento de consulta pública.
2. Podem ser admitidos a apresentar propostas na consulta pública:
 - a. Pessoas singulares, por si ou através de representante legalmente mandatado; e
 - b. Pessoas coletivas, devidamente representadas.

Artigo 8.º

Impedimentos

1. Estão impedidas de participar na consulta pública as pessoas singulares ou coletivas que:
 - a) Participem no processo decisório do procedimento;
 - b) Integrem qualquer dos órgãos sociais ou o mapa de pessoal da MG, ou estejam com eles relacionados, entendendo-se como tal os cônjuges, pessoas que com eles vivam em união de

facto, ascendentes, descendentes e outros familiares na linha colateral de parentesco até 2º grau, bem como pessoas coletivas nas quais sejam titulares de participação social ou das quais sejam legais representantes;

c) Se encontrem insolventes, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;

d) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional ou pelos crimes de branqueamento de capitais ou financiamento do terrorismo, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas, quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções;

e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social ou impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

f) Estejam abrangidas por conflitos de interesses que não possam ser eficazmente corrigidos por outras medidas menos gravosas que a exclusão.

Artigo 9.º

Transparência e Publicitação

1. A MG garante adequada publicidade e proporciona o acesso ao procedimento de consulta pública de todos os interessados.

2. As decisões são documentadas e, quando necessário, objeto de fundamentação e notificadas aos interessados.

3. A MG promove a abertura da consulta público através da divulgação no Jornal de Notícias, Expresso, Público e Diário de Notícias, no seu site www.scmg.pt e outros meios que se considerem oportunos e adequados aos objetivos estabelecidos.

4. O anúncio referido no número anterior tem carácter meramente informativo.

Artigo 10.º

Apresentação das propostas

1. Os concorrentes devem apresentar as suas propostas dentro de dois invólucros opacos e fechados da seguinte forma:

a. Um envelope exterior dirigido à Mesa Administrativa da Misericórdia de Gaia, unicamente com a menção "Consulta pública n.º 2/2026-MG" e endereçado para a seguinte morada: Rua Teixeira Lopes, 33, 4400-320 Vila Nova de Gaia;

b. Um envelope interior com identificação do nome do concorrente e do procedimento, "Consulta pública n.º 2/2026-MG", que contenha todos os documentos previstos no artigo 11.º.

2. Serão excluídas as propostas cujos invólucros exteriores tenham qualquer outra menção ou permitam de alguma forma a identificação dos apresentantes.

3. As propostas devem ser entregues até às **17h30** do dia **30/06/2026**, na morada supra referida ou enviadas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, desde que recebidas até àquela data e hora.

4. Qualquer atraso que ocorra no envio de propostas pelo correio ou outro modo de expedição é da inteira responsabilidade do seu apresentante.

Artigo 11.º

Proposta

1. A proposta deve ser obrigatoriamente acompanhada pelos seguintes documentos:

a) Proposta com promessa de compra redigida nos termos do constante Anexo I e regularmente assinada;

- b) Cheque bancário ou visado para o pagamento do adiantamento do sinal, como previsto no artigo 4.º;
 - c) Documentos de identificação (cartão de cidadão ou documento de identificação equivalente, no caso de pessoas singulares; e certidão do registo comercial ou equivalente, no caso das pessoas coletivas);
 - d) Certidão comprovativa de situação contributiva regularizada perante a Segurança Social, ou equivalente;
 - e) Certidão comprovativa de situação fiscal regularizada perante a Autoridade Tributária, ou equivalente;
 - f) Certidão de registo criminal, obtida para o efeito de contratação pública ou equivalente, e, no caso de pessoas coletivas, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração, direção);
 - g) Comprovativo do código de acesso ao Registo Central do Beneficiário Efetivo, no caso de pessoas coletivas; e
 - h) Em caso de representação do concorrente, procuração elaborada nos termos do Anexo li ao presente Programa, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente/administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva nos casos em que esta se obrigue pela assinatura plural de membros do órgão de gestão.
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.
 4. Cada concorrente apenas pode apresentar uma única proposta para aquisição global, não sendo aceites propostas variantes, nem parciais.
 5. A proposta de compra do PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO, é apresentada sob a forma de promessa unilateral de compra, conforme Anexo I e está disponível no site da MG, www.scmg.pt.
 6. Os concorrentes de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos concorrentes de origem nacional ou equivalentes, todos com tradução certificada para língua portuguesa e legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, devendo ainda entregar:
 - a) Certificado de constituição da pessoa coletiva, acompanhado dos respetivos estatutos, se aplicável;
 - b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o concorrente, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional.
 7. No caso de serem apresentadas propostas por empresas de mediação imobiliária, estas devem apresentar, ainda, a documentação referente à sua inscrição junto da autoridade competente para regular, supervisionar e fiscalizar, não sendo da conta da MG quaisquer comissões pela eventual intermediação.

Artigo 12.º

Prazo de manutenção das propostas

As propostas apresentadas mantêm-se válidas pelo prazo trinta dias a contar da data do ato público de abertura de propostas.

Artigo 13.º

Exclusão de propostas

É motivo de exclusão a apresentação de propostas:

- a) Recebidas após o termo do prazo fixado no concurso;
- b) Que não observem as regras de apresentação de propostas deste programa;
- c) Por pessoas singulares ou coletivas que estejam impedidas de participar nos termos supra descritos;
- d) Com valor inferior ao valor base definido neste procedimento;

- e) Que não sejam acompanhadas pelos documentos previstos neste programa;
- f) Que não observem o disposto nas regras das propostas deste procedimento, incluindo as que se proponham compras parciais ou condicionadas.

Artigo 14.º

Ato público

1. As propostas são abertas em ato público a realizar no dia 01/07/2026, pelas 11h00, no Salão Nobre da MG sito na Rua Teixeira Lopes, n.º 33, 4400-320 Vila Nova de Gaia.
2. O ato público referido no número anterior decorre perante o júri, assessorado por advogado interno da MG.
3. Só podem intervir no ato público os concorrentes e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão, ou bilhetes de identidade, ou passaportes e de procuração elaborada nos termos do Anexo II ao presente programa, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

Artigo 15.º

Tramitação do ato público

1. Declarado aberto o ato público, o Júri procede à identificação do procedimento, numera e rubrica os invólucros recebidos por ordem de receção e procede à abertura dos invólucros sobrescritos exteriores.
2. O Júri elabora a lista de concorrentes que apresentaram proposta e procede à sua leitura.
3. Os invólucros interiores são rubricados pelos membros do Júri antes da sua abertura.
4. De seguida, o Júri procede à abertura dos invólucros interiores rubrica as propostas e documentos que a integram e procede à leitura das propostas.
5. O Júri analisa e delibera sobre a admissão ou a exclusão das propostas, transmitindo as deliberações tomadas.
6. Findo o ato público, o Júri deve elaborar a respetiva ata, descrevendo o que nele se passou, sendo facultada cópia aos concorrentes que a solicitem.

Artigo 16.º

Ordenação das propostas

1. O critério de adjudicação é o do preço mais elevado.
2. As propostas admitidas serão avaliadas e ordenadas por ordem decrescente do preço proposto.
3. Em caso de divergência entre o preço em numerário e o preço indicado por extenso, prevalece este último.

Artigo 17.º

Empate

1. Em caso de empate entre propostas ordenadas na primeira posição, é iniciada a fase de licitações.
2. Os concorrentes que apresentaram propostas empatadas são convocados para comparecer na sessão para licitações com a antecedência mínima de 3 dias úteis por email.
3. A fase de licitações será presidida pelo Júri.

Artigo 18.º

Regras gerais da licitação

1. A sessão para licitações ocorrerá com todos os concorrentes que apresentaram as propostas empatadas.
2. Poderão estar presentes até dois representantes do Concorrente devidamente credenciados para o efeito.

3. O preço proposto em cada ronda de licitações deverá ser 100.000,00€ (cem mil euros) superior ao valor mais alto anteriormente proposto.
4. Nos casos em que seja indicado um preço inferior ao referido no número anterior o mesmo não será considerado, mantendo-se válido para efeitos de classificação o preço anteriormente proposto pelo concorrente em causa.
5. Durante a sessão para licitações não são permitidos comentários, interpelações ou qualquer tipo de observações.

Artigo 19.º

Licitações

A sessão de licitações ocorrerá do seguinte modo:

- a) As licitações serão verbais, dando-se sucessivamente a palavra a cada um dos concorrentes para indicarem um novo preço até que se logre o desempate.
- b) Concluída a licitação, os concorrentes deverão preencher o Modelo de Licitação nos termos do Anexo III do presente Programa com o novo preço, o qual corresponderá ao valor mais alto que os próprios apresentaram.
- c) O Júri procederá à leitura dos preços finais apresentados por cada concorrente para todos os participantes.

Artigo 20.º

Encerramento das licitações

1. Após a apresentação dos resultados da licitação e alcançado o desempate, será encerrada a sessão e elaborada a respetiva ata que, após leitura, será assinada pelos representantes dos Concorrentes e pelos membros do Júri.
2. Caso os concorrentes não compareçam ou não apresentem licitações, mantendo-se o empate, incumbirá ao Júri propor fundamentadamente à Mesa Administrativa a adjudicação de uma das propostas, podendo requerer documentos aos concorrentes para o efeito.

Artigo 21.º

Reclamações

1. Os concorrentes podem apresentar reclamações até encerramento do ato público e da sessão de licitações.
2. No caso de serem apresentadas reclamações as mesmas são:
 - a. Registadas na respetiva ata, com identificação completa do reclamante e o motivo da reclamação;
 - b. Decididas no próprio ato, sempre que possível.
3. As respostas às reclamações que não podem ser decididas no próprio ato público serão notificadas aos concorrentes por carta registada e com aviso de receção, no prazo máximo de cinco dias úteis.

Artigo 22.º

Lista de classificação

1. Após a análise das propostas, aplicação do critério de classificação e licitações, o júri no prazo de 3 dias úteis, elabora um relatório onde propõe fundamentadamente a exclusão das propostas, apresenta a lista de classificação final e resultado das licitações, com proposta de adjudicação, o qual submete à Mesa Administrativa.
2. A lista de classificação final é afixada nos serviços centrais e divulgada no site da MG, em www.scmg.pt, após deliberação da Mesa Administrativa.

Artigo 23.º

Notificação e adjudicação

1. A adjudicação é notificada ao concorrente classificado em primeiro lugar, no prazo de 3 dias úteis após a deliberação da Mesa Administrativa, através de email e acompanhado do respetivo contrato-promessa de compra e venda.
2. No prazo de cinco dias úteis, o concorrente deve confirmar o seu interesse na compra do imóvel e remeter à MG a sua aceitação da proposta de minuta de CPCV ou as alterações que tenha por conveniente.
3. A MG agenda data e hora para a outorga do contrato-promessa.
4. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não cumprir o disposto no nº 2 ou não comparecer na data e hora designadas para a outorga do CPCV, e considerar-se-á incumprida a promessa unilateral de compra do PATRIMÓNIO IMÓVEL SITO NA RUA DO ALEIXO, PORTO, assistindo à MG o direito de fazer seu o sinal já prestado nos termos do art.º 4, nº 1, alínea a) deste programa.
5. Verificando-se a caducidade prevista no número anterior, é adjudicada a proposta ordenada em posição subsequente, notificando-se o novo adjudicatário da decisão e para pagamento do início do sinal previsto na alínea a) do nº 1 do art.º 4 deste programa, caso cheque já lhe tenha sido devolvido. Em caso de empate, iniciar-se-ão licitações entre as propostas empatadas nos termos supra descritos.

Artigo 24.º

Devolução dos cheques

1. Após a deliberação de adjudicação da Mesa Administrativa, a MG notifica os concorrentes cujas propostas não foram adjudicadas para procederem ao levantamento dos cheques que apresentaram.
2. O levantamento dos referidos cheques deve ser realizado pelo próprio concorrente ou representante devidamente mandatado para o efeito, mediante a assinatura de termo de entrega.
3. Até ao momento do seu levantamento presencial, os cheques ficarão à guarda da MG que os conservará em cofre e não lhes poderá dar qualquer destino.

Artigo 25.º

Não adjudicação

1. A MG reserva-se no direito de não adjudicar a alienação do imóvel a qualquer dos concorrentes, quando se verifique:
 - a. Prestação de falsas declarações;
 - b. Falsificação de documentos;
 - c. Fundado indício de conluio entre concorrentes;
 - d. Circunstâncias imprevistas ou supervenientes que imponham a necessidade de alterar ou dar sem efeito a alienação;
 - e. Deliberação da Assembleia Geral para esse efeito devidamente fundamentada.
2. A MG reserva-se ainda no direito de não adjudicação, se o valor da oferta mais alta não interessar à Instituição.
3. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos admitidos ou a todos os concorrentes, consoante o momento em que ocorra e não poderá ser exigida pelos documentos qualquer indemnização à MG, seja a que título for.

Artigo 26.º

Direito de preferência

1. A alienação do imóvel fica sempre condicionada ao não exercício do direito de preferência pela respetiva Câmara Municipal e pela Direção Geral do Património Cultural, quando aplicável.

2. Após a deliberação sobre a lista de classificação final dos concorrentes, para efeitos do exercício do direito de preferência, a MG comunica, quando aplicável e nos termos da lei, aos respetivos titulares desse direito o projeto de alienação, as cláusulas do contrato e a identificação do comprador.

Artigo 27.º

Escritura de compra e venda

1. A escritura de compra e venda deve ter lugar no prazo máximo de noventa dias contados a partir da data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda.
2. A presente alienação não é objeto de mediação imobiliária.
3. A eventual intervenção de mediador imobiliário não poderá representar qualquer encargo para a MG, não sendo da conta da MG o pagamento de quaisquer comissões pela eventual intermediação.

Artigo 28.º

Encargos

São encargos dos concorrentes as despesas inerentes a elaboração das propostas e, no caso do adjudicatário, todos os encargos relativos a celebração do contrato promessa e da escritura de compra e venda, designadamente os impostos e os encargos com a escritura.

Artigo 29.º

Disposições finais

1. Em tudo o que não esteja previsto no presente Programa do Procedimento de Consulta Pública aplica-se o disposto na legislação portuguesa.
2. Para dirimir quaisquer questões relativas ao presente procedimento é competente o Tribunal Judicial da Comarca do
3. Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.
4. Fazem parte integrante do presente Programa do Procedimento de Consulta Pública nº 1/2026-MG os seguintes documentos:
 - a. Anexo I – Minuta de Proposta com Promessa de Compra;
 - b. Anexo II – Procuração;
 - c. Anexo III – Modelo de Licitação;
 - d. Anexo IV – Anúncio;
 - e. Anexo V – Caderno de Encargos.