



O presente Caderno de Encargos, composto por catorze (14) páginas, numeradas de um (01) a catorze (14), todas por mim rubricadas, foi aprovado em reunião ordinária do Executivo Municipal, realizada no dia treze (13) de maio de dois mil e vinte e seis (2026).

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA A Diretora de Departamento
PARA A ALIENAÇÃO DE UM PRÉDIO URBANO
- ZONA INDUSTRIAL DO PARAIMO -

1

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULA 1.^a

LEI HABILITANTE

O presente caderno encargos é elaborado, de acordo com as disposições constantes da alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º da Lei 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, no quadro da autonomia financeira das autarquias locais que assenta no poder dos seus órgãos gerirem o seu próprio património, bem como aquele que lhe for afeto, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do regime jurídico das autarquias locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que confere à Câmara Municipal a competência para adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG (Remuneração Mínima Mensal Garantida).

CLÁUSULA 2.^a

ÂMBITO DE APLICAÇÃO E OBJETO

1. O presente caderno de encargos estabelece as condições de alienação, em hasta pública, de um prédio urbano artigo matricial 3216, com a área de 9.135,00 m², sito na Zona Industrial do Paraimo, Freguesia de Sangalhos, concelho de Anadia, descrito na Conservatória dos Registos Civil, Predial, Comercial e Automóveis de Anadia sob o 10174.

2. O prédio a alienar destina-se à instalação de atividades empresarias em conformidade com as normas estabelecidas no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Anadia, para a Categoria de Espaços de Atividades Económicas, da Classe de Solo Urbano.

3. A localização e configuração do prédio é a constante das Plantas identificadas como ANEXOS, que se juntam ao presente Caderno de Encargos e do qual faz parte integrante.



CLÁUSULA 3.ª

HASTA PÚBLICA

A alienação é feita em hasta pública a realizar em data e local a divulgar, com antecedência de pelo menos dez dias úteis, em dois jornais de divulgação local, regional ou nacional e através de editais a afixar nas sedes das Juntas de Freguesia do Município de Anadia, nos locais de estilo do edifício dos Paços do Município e ainda no sítio da Internet da Câmara Municipal de Anadia: www.cm-anadia.pt.

CLÁUSULA 4.ª

COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

A sessão da hasta pública decorre perante uma Comissão que terá a seguinte constituição:

Presidente: Presidente da Câmara Municipal de Anadia, ou quem este vier a designar;

Vogais: um titular de cargo dirigente, um trabalhador do setor de património, que elaborará o expediente e outro trabalhador da autarquia que servirá de pregoeiro.

CLÁUSULA 5.ª

COMPETÊNCIAS DA COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

São competências da comissão da hasta pública:

- a) prestar esclarecimentos nos termos do disposto na cláusula 8.ª do presente Caderno de Encargos;
- b) dirigir os trabalhos da hasta pública;
- c) adjudicar provisoriamente o direito de propriedade plena do prédio;
- d) providenciar pela a emissão da guia de pagamento, por parte do arrematante do valor a que se refere a alínea a) da cláusula 12.ª do presente Caderno de Encargos;
- e) propor à Câmara Municipal de Anadia a adjudicação definitiva do direito de propriedade plena do prédio adjudicado provisoriamente;
- f) lavrar a ata da hasta pública.



CLÁUSULA 6.ª

INTERESSADOS

1. Poderão ser admitidas à hasta pública quaisquer pessoas, singulares ou coletivas.
2. As pessoas singulares devem identificar-se através da exibição do documento de identificação pessoal oficial. Quando não sejam os próprios, o seu representante deverá apresentar a respetiva procuração.
3. As pessoas coletivas devem ser identificadas através da certidão da conservatória do registo comercial em vigor (ou documento equivalente), devendo os seus representantes apresentar, documento de identificação pessoal oficial e ainda documento(s) comprovativo(s) dos poderes de que se arrogam.

CLÁUSULA 7.ª

PRAÇA

1. No dia da Praça, e logo após a identificação dos concorrentes, o Presidente da Comissão prestará todos os esclarecimentos sobre o objeto da hasta pública e respetivos procedimentos.
2. Os concorrentes, previamente ao início da licitação, devem especificar a atividade que pretendem desenvolver no prédio, dando conhecimento da mesma à Comissão, que o fará constar da respetiva ata.
3. Iniciada a licitação, não serão dados quaisquer esclarecimentos adicionais.
4. O valor base de licitação, para a arrematação do prédio, é o fixado no quadro seguinte:

Artigo Matricial	Descrição na Conservatória	Área (m ²)	Valor base de licitação (€)
U3216	10174	9.135,00 m ²	68.512,50 €

5. A licitação é verbal e os lanços serão obrigatoriamente de 250,00 € (duzentos e cinquenta euros), admitindo-se lanços de valor superior em múltiplos deste.
6. A licitação termina quando o pregoeiro tiver anunciado por três vezes, o valor base de licitação ou determinado lanço, e o mesmo não for coberto, ficando desta forma arrematado o prédio.
7. Finda a realização da Praça, a Comissão lavra a respetiva ata e remete-a à



Presidente da Câmara Municipal conjuntamente com o auto de adjudicação provisório, elaborado nos termos da cláusula seguinte.

CLÁUSULA 8.^a

ADJUDICAÇÃO

1. Após a arrematação, a Comissão procede à adjudicação provisória do prédio, elaborando o respetivo auto de adjudicação provisória, que, depois de verificado o pagamento do valor a que se refere a alínea a) da cláusula 11.^a do presente Caderno de Encargos, deve ser assinado pelos elementos da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou seu representante;

2. A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação, será tomada por deliberação da Câmara Municipal de Anadia, devendo ser notificado o adjudicatário da mesma, por carta registada com aviso de receção.

CLÁUSULA 9.^a

IDONEIDADE DO ADJUDICATÁRIO PROVISÓRIO

1. O adjudicatário provisório deve comprovar, sob pena de não adjudicação definitiva do direito arrematado, a regularização da situação tributária e contributiva, mediante certidão ou documento equivalente ou ainda a disponibilização de acesso para a sua consulta *online*, no prazo de 15 dias a contar da data da adjudicação provisória, de que se encontra nas seguintes situações:

- a) situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social;
- b) situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal.

2. O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado pelo Presidente da Câmara, por motivos atendíveis não imputáveis ao adjudicatário.

CLÁUSULA 10.^a

CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO

1. Constituem causas de não adjudicação provisória, a verificação, pela Comissão da hasta pública, das seguintes situações:

- a) prestação de falsas declarações pelo arrematante;
- b) falsificação de documentos pelo arrematante;



- c) fundado receio de conluio entre os licitantes;
- d) existência de dívidas ao Município de Anadia.

2. Constituem causas de não adjudicação definitiva, para além das previstas nas alíneas do número anterior, a falta de apresentação das certidões a que se refere a cláusula anterior do presente Caderno de Encargos, ou a constatação da existência de dívidas ao Estado Português, à Segurança Social e/ou ao Município de Anadia.

3. A não adjudicação prevista no número anterior tem como consequência, a perda das quantias já entregues pelo arrematante a título de sinal que reverterão para o Município de Anadia, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

CLÁUSULA 11.^a

OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO PROVISÓRIO

1. Feita a arrematação do prédio, o adjudicatário provisório fica obrigado a:
 - a) no dia da praça efetuar o pagamento, a título de sinal, de 40% do valor da arrematação;
 - b) no prazo de 15 dias, a contar da data da adjudicação definitiva pelo Executivo Municipal, efetuar a escritura pública que será elaborada pelo Notário Privativo do Município de Anadia, que deverá convocar o arrematante por escrito, com antecedência de 5 dias, para esse efeito, devendo neste ato liquidar-se os restantes 60% do preço da arrematação;
2. A não outorga da escritura pública, a que se refere a alínea b), do número anterior, por motivo imputável ao adjudicatário, tem como consequência a perda das quantias já entregues pelo mesmo, a título de sinal, que reverterão para o Município de Anadia.
3. Os prazos previstos na presente cláusula, poderão ser prorrogados, pelo Presidente da Câmara Municipal, mediante pedido atendível e devidamente fundamentado.

CLÁUSULA 12.^a

OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO DEFINITIVO

1. Após a assinatura da escritura pública, fica o adjudicatário definitivo obrigado a iniciar os trabalhos de obras de construção do projeto aprovado, no prazo máximo de 18 meses.
2. O prazo máximo para conclusão dos trabalhos de obras de construção é de 24 meses.



3. Após conclusão das obras de construção, o proprietário fica obrigado a repor as obras de urbanização existentes no estado em que as mesmas se encontravam antes do início daquelas obras, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.

4. Sem prejuízo das prorrogações de prazo legalmente previstas, por motivos devidamente fundamentados e a requerimento do adjudicatário definitivo, poderá o Presidente Câmara Municipal prorrogar os prazos fixados no presente artigo.

CLÁUSULA 13.^a

SANÇÕES

O Município de Anadia poderá aplicar uma sanção contratual se o proprietário, por facto que lhe seja imputável, não der cumprimento ao estabelecido na cláusula anterior, por cada dia de atraso, em valor correspondente a 2‰ (dois por mil) do valor de arrematação do prédio.

CLÁUSULA 14.^a

TRANSMISSIBILIDADE

1. O proprietário não poderá transmitir a propriedade do prédio, objeto do presente Caderno de Encargos, exceto nos seguintes casos:

- a) com autorização prévia da Câmara Municipal de Anadia, depois de analisados e ponderados os motivos invocados para proceder a tal transmissão;
- b) no âmbito de venda judicial em ação executiva.

2. O disposto no número anterior apenas se aplicará até à emissão do respetivo alvará de autorização de utilização.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o proprietário fica obrigado a vender ao Município de Anadia o prédio adquirido, pelo mesmo valor da arrematação, se, no prazo máximo de três anos, não afetar o prédio à finalidade prevista na cláusula 2.^a do presente caderno de encargos e especificada no dia da praça da hasta pública, em conformidade com o disposto no n.º 2 da cláusula 7.^a do presente caderno de encargos.

4. O prazo referido no número anterior, começa a contar a partir da data da escritura pública de compra e venda, e poderá ser prorrogado, por motivo atendível e devidamente fundamentado, pelo Presidente da Câmara Municipal de Anadia.



5. A atividade especificada nos termos do no n.º 2 da cláusula 7.ª do presente caderno de encargos poderá ser alterada desde que a nova atividade se insira no âmbito do n.º 2 da cláusula 2.ª do presente caderno de encargos, devendo o proprietário do prédio dar conhecimento de tal facto ao Município de Anadia.

CLÁUSULA 15.ª

INTERPRETAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE LACUNAS

1. Em tudo quanto estiver omissa no presente Caderno de Encargos serão aplicáveis as disposições legais e regulamentares em vigor.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente Caderno de Encargos serão resolvidas por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

CLÁUSULA 16.ª

CONTAGEM DOS PRAZOS

Salvo disposição legal em contrário, é aplicável aos prazos estabelecidos neste Caderno de Encargos o regime geral do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

CLÁUSULA 17.ª

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras, as notificações e comunicações entre as partes, devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma das partes, devendo as mesmas constar do auto de adjudicação provisória.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do auto de adjudicação provisória deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 18.ª

FORO COMPETENTE

Sem prejuízo do previsto na cláusula 15.ª do presente Caderno de Encargos, para resolução de todas as questões emergentes do presente Caderno de Encargos e



consequente contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro, com expressa renúncia a qualquer outro.

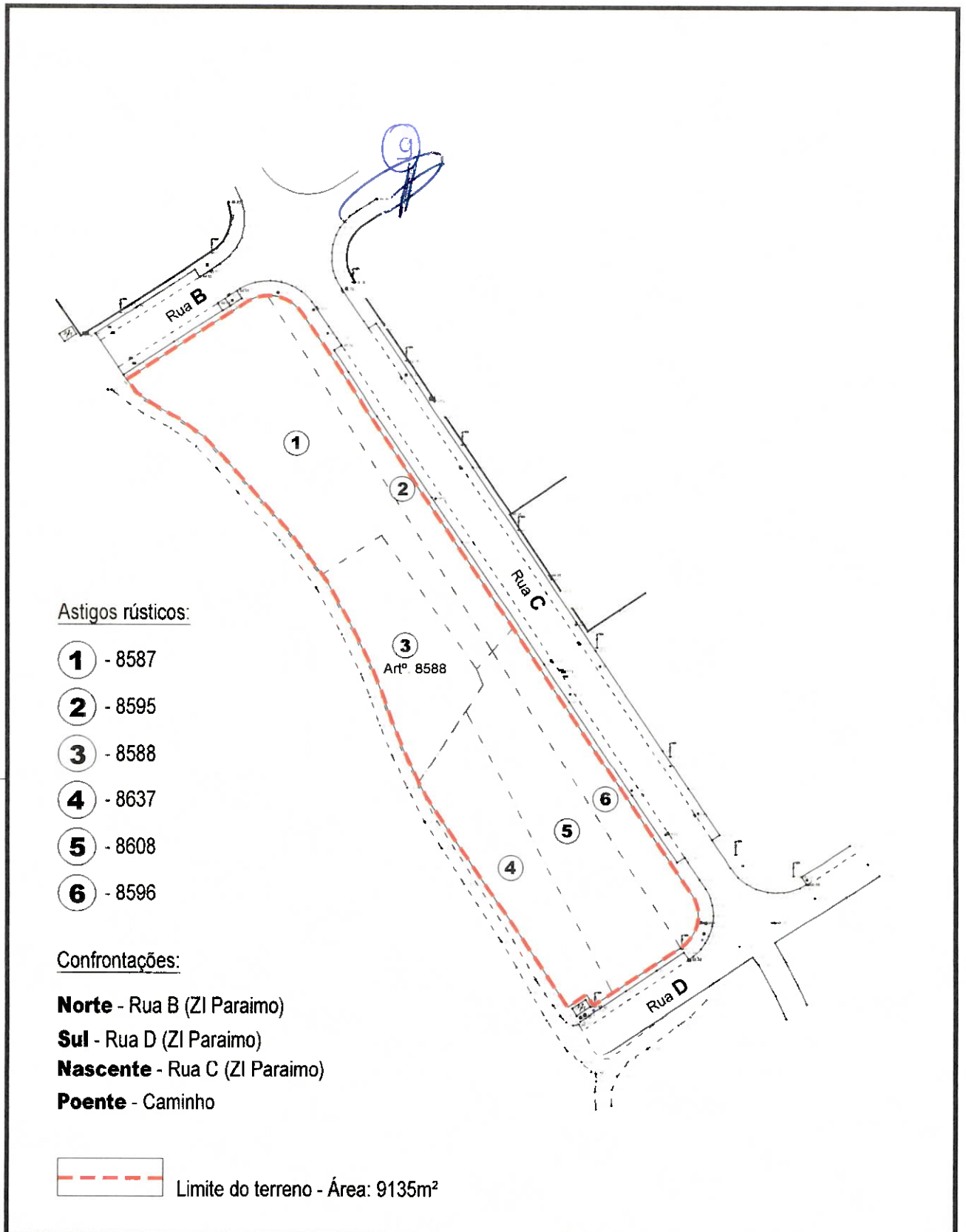
Paços do Município de Anadia, 16 de abril de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal

(Jorge Eduardo Ferreira Sampaio, Eng.º)

ANEXOS

- Planta de Localização;
- Planta de Ordenamento do PDM;
- Planta do Prédio.

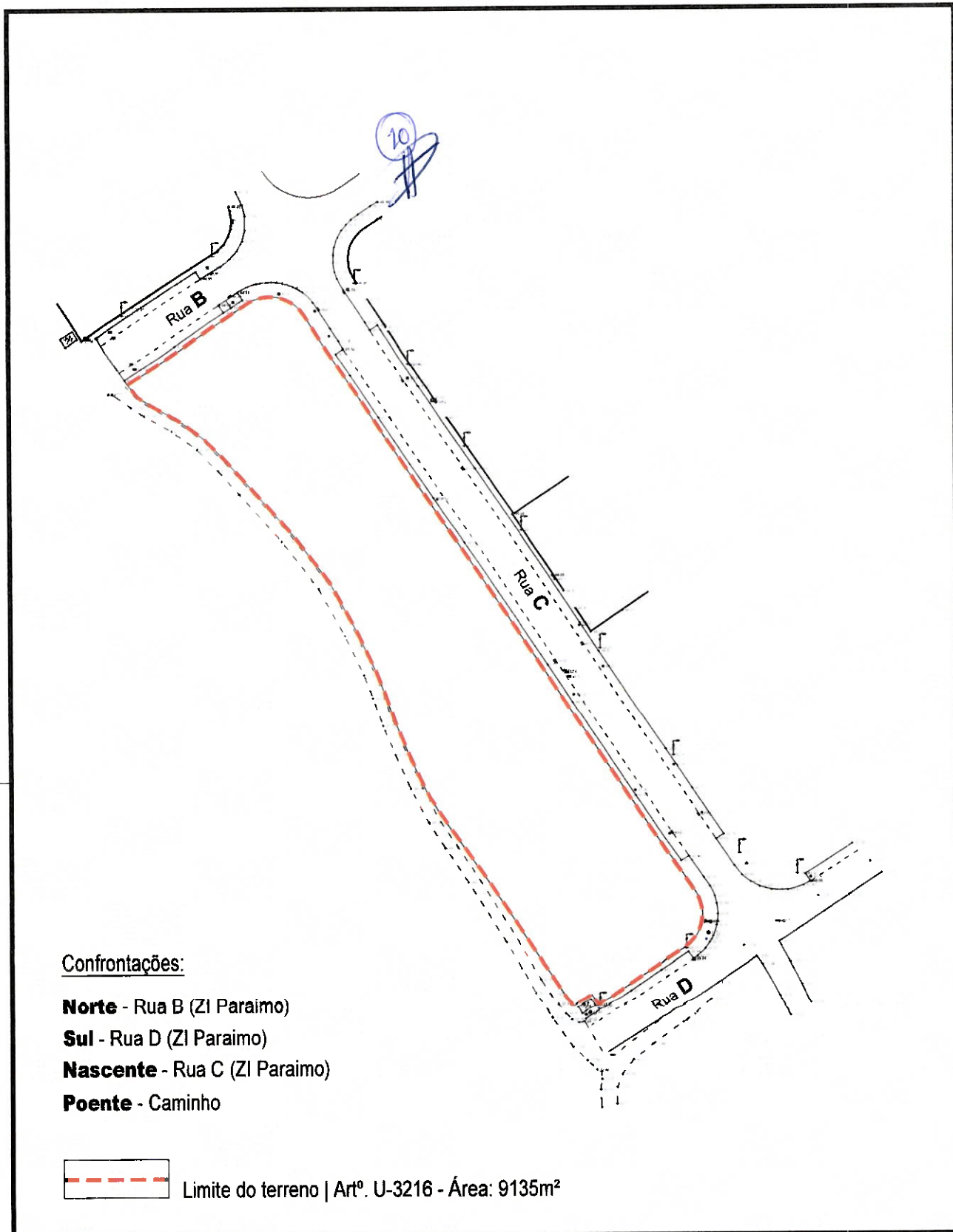


MUNICÍPIO DE ANADIA
 Departamento de Ambiente, Equipamentos e Infraestruturas

Localização:	Zona Industrial do Paraimo Freguesia de Sangalhos
Designação:	Artigos rústicos
Descrição:	Levantamento cadastral Planta de localização
Técnico:	Bruno Riça

NOV 2023

esc. H 1:1500



MUNICÍPIO DE ANADIA
 Departamento de Ambiente, Equipamentos e Infraestruturas

Localização: Zona Industrial do Paraimo
 Freguesia de Sangalhos

Designação: Artigo urbano 3216

Descrição: Levantamento cadastral

Técnico: Bruno Riça

NOV 2023

esc. H 1:1500

01

Requerente

identificação
morada
contribuinte
telefone
e-mail

Prédio

identificação
freguesia Freguesia de Sangalhos (*)
localização Zona Industrial do Paraimo
norte Rua B (ZI Paraimo)
sul Rua D (ZI Paraimo)
nascente Rua C (ZI Paraimo)
poente Caminho

PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM
Ordenamento

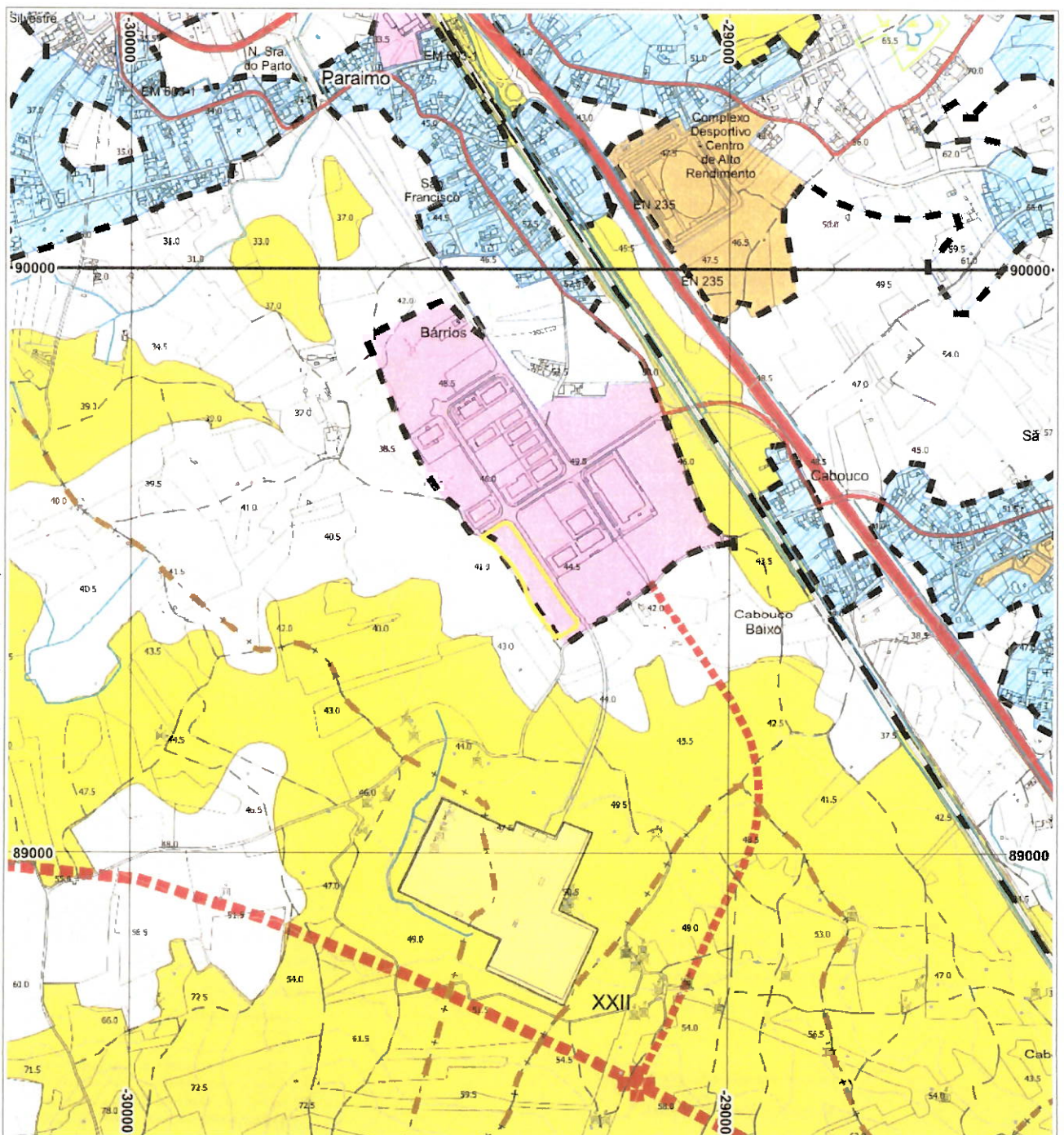
escala 1:10000

2ª Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia

Aviso n.º 7029/2022 - DR, 2ª Série de 06/04/2022



Deverá ser assinalado/delimitado com exatidão, a traço visível, o prédio objeto do pedido | sistema de referência PT-TM06/ETRS89



Requerente

identificação
morada

contribuinte
telefone
e-mail

Prédio

identificação

freguesia Freguesia de Sangalhos (*)

localização Zona Industrial do Paraimo

norte Rua B (ZI Paraimo)

sul Rua D (ZI Paraimo)

nascente Rua C (ZI Paraimo)

poente Caminho

PLANTA DE ORDENAMENTO DO PDM
Ordenamento

escala 1:10000

2ª Alteração da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Anadia

Aviso n.º 7029/2022 - DR, 2.ª Série de 06/04/2022



QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO

ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Espaço Agrícola de Produção

ESPAÇOS FLORESTAIS

Espaço Florestal de Conservação

Espaço Florestal de Produção

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Área de Exploração Complementar

Área de Exploração Consolidada

Área Potencial

Área Abandonada

ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS OU OCUPAÇÕES

Tipo I

Tipo II

ESPAÇOS DE ATIVIDADES INDUSTRIAIS

Espaço de Atividades Industriais

ESPAÇOS CANAL

Rede Ferroviária

— — Ferrovias

Infraestruturas Viárias

Sistema Primário Existente

Sistema Primário Proposto

Sistema Secundário Existente

Sistema Secundário Proposto

Sistema Terciário Existente

Sistema Terciário Proposto

REDE GEODÉSICA

Marcos de 1ª e outras ordens

Marcos geodésicos em depósitos elevados

Marcos geodésicos em capelas

Marcos geodésicos em igrejas

Limite Administrativo de Concelho

Limite Administrativo de Freguesias

QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

ESPAÇOS CENTRAIS

Alta Densidade

Média Densidade

Baixa Densidade

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Tipo A / Média Densidade

Tipo A / Baixa Densidade

Tipo B / Alta Densidade

Tipo B / Média Densidade

Tipo B / Baixa Densidade

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Tipo I

Tipo II

Tipo III

ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Espaço de Atividades Económicas

ESPAÇOS VERDES

Espaços Verdes

VALORES CULTURAIS

Imóveis de Interesse Público

Imóveis e Interesse Municipal

Imóveis de Valor Concelhio

Património Arqueológico

Perímetros Urbanos

Zonas Inundáveis em Solo Urbano

Lagoas e Outras Massas de Água Superficiais

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

1 - Campo de Golfe

2 - Montouro

3 - Termas de Vale da Mó

4 - Espaço de Atividades Económicas de Vilarinho do Bairro

5 - Espaço de Atividades Económicas do Vale Salgueiro

6 - Espaço de Atividades Económicas de Amoreira da Gândara

7 - Espaço de Atividades Económicas do Vale do Tordo

Requerente

identificação

morada

contribuinte

telefone

e-mail

Prédio

identificação

freguesia Freguesia de Sangalhos (*)

localização Zona Industrial do Paraimo

norte Rua B (ZI Paraimo)

sul Rua D (ZI Paraimo)

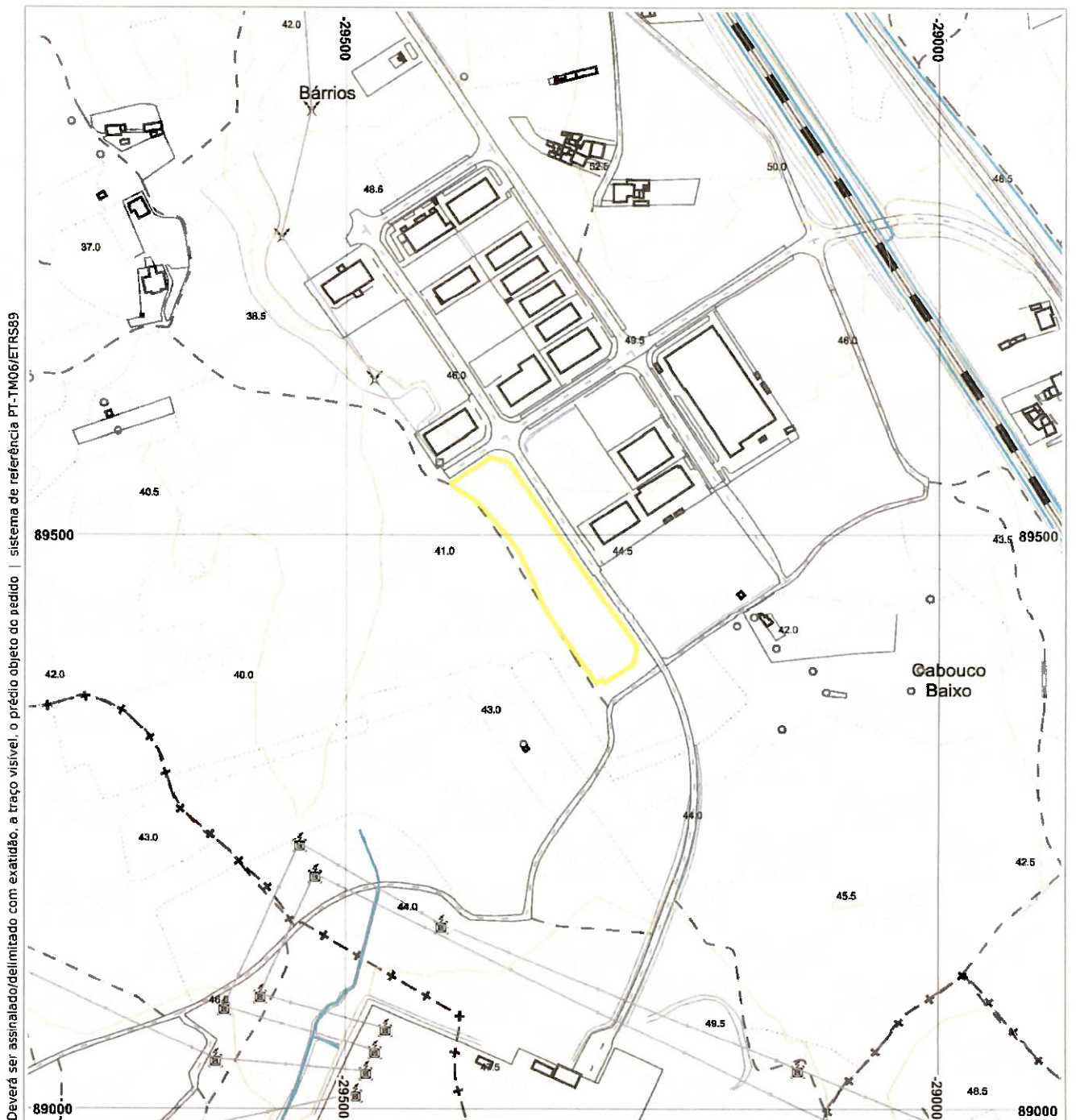
nascente Rua C (ZI Paraimo)

poente Caminho

Planta de Localização

escala 1:5000

Cartografia Topográfica da Comunidade Intermunicipal da Região de Aveiro (ano 2015)



14

Requerente	Prédio
identificação	identificação
morada	freguesia Freguesia de Sangalhos (*)
contribuinte	localização Zona Industrial do Paraimo
telefone	norte Rua B (ZI Paraimo)
e-mail	sul Rua D (ZI Paraimo)
	nascente Rua C (ZI Paraimo)
	poente Caminho

Planta de Localização

escala 1:2000

Ortofotos - Direção-Geral do Território (ano 2018)



Deverá ser assinalado/delimitado com exatidão, a traço visível, o prédio objeto do pedido | sistema de referência PT-TM06/ETRS89

