



O presente Caderno de Encargos, composto por treze (13) páginas, numeradas de um (01) a treze (13), todas por mim rubricadas, foi aprovado em reunião ordinária do Executivo Municipal, realizada no dia vinte e três (23) de abril de dois mil e vinte e seis (2026).

A Diretora de Departamento

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE ONZE LOTES DA

ZONA INDUSTRIAL DE AMOREIRA DA GÂNDARA

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º

Objeto

A presente hasta pública tem por objeto a alienação de 11 (onze) lotes sitos na Zona Industrial de Amoreira da Gândara, União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, Concelho de Anadia, inscritos na respetiva matriz sob os artigos 1939, 1944, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1954 e 1955 descritos na Conservatória do Registo Predial de Anadia, na dita Freguesia, respetivamente sob os números 3669 (lote 15), 3674 (lote 20), 3676 (lote 22), 3677 (lote 23), 3678 (lote 24), 3679 (lote 25), 3680 (lote 26), 3681 (lote 27), 3682 (lote 28), 3684 (lote 30) e 3685 (lote 31), conforme localização e delimitação constantes da planta do Anexo 1, que faz parte integrante deste caderno de encargos e poderão ser consultadas pelos interessados em conjunto com o mesmo.

Artigo 2º

Destino dos lotes a alienar

1. As características de uso, ocupação e edificação dos lotes obedecem ao estabelecido no Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, aprovado, pela Assembleia Municipal de Anadia, em sessão ordinária de 26 de fevereiro de 2021 e publicado em Diário da República, 2ª Série - n.º 54 de 18 de março, através do Aviso n.º 4992/2021, com correção material, publicada em Diário da República, 2ª Série - n.º 198 de 13 de outubro, através do Aviso n.º 19599/2022.
2. Em todos os lotes devem ser obrigatoriamente respeitadas as condicionantes definidas na Declaração de Impacte Ambiental do Projeto de Expansão da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, designadamente:
 - a. Em cada lote, só a água pluvial proveniente das coberturas poderá ir diretamente para os poços;
 - b. Em cada lote, as zonas que estejam impermeabilizadas devem ser dotadas de rede de drenagem, e encaminhadas para a rede pública para posterior tratamento;
 - c. As desmatações e movimentações de terras relacionadas com as construções a levar a efeito em cada lote, terão de ter acompanhamento arqueológico por técnico academicamente habilitado, nos termos definidos no n.º 2 do artigo 4.º do DL n.º 164/14, de 04 de novembro,



- que tramitará a autorização via Portal do Arqueólogo. A aquisição destes serviços deve estar plenamente autorizada para a fase de início da obra;
- d. Após a remoção da vegetação em cada lote, deverá realizar-se nova prospeção arqueológica. O acompanhamento da remoção de todas as terras poderá, em função de achados arqueológicos, levar à implementação de medidas que se enquadrem no cumprimento do disposto no artigo 75.º da Lei n.º 107/01, de 08 de setembro;
- e. No âmbito do licenciamento dos estabelecimentos industriais ou de outras atividades que pretendam instalar-se nesta zona industrial, devem apresentar uma análise relativa às interações do projeto com a infraestrutura de transporte rodoviário A1 — Autoestrada do Norte, nomeadamente ao nível da eventual emissão de poeiras por parte de indústrias, que poderão acelerar a degradação do pavimento da A1, do aumento de risco de incêndio e de impactes cumulativos na qualidade de ar e ambiente sonoro;
- f. Não é permitido a execução de novas captações no aquífero.

Artigo 3º

Base de licitação

O valor base de licitação, para a arrematação, é fixado nos seguintes valores:

Lote	Valor base de licitação (€)	Área (m ²)
15	210 034 €	19 094
20	164 329 €	14 939
22	89 991 €	8 181
23	118 184 €	10 744
24	118 503 €	10 773
25	118 030 €	10 730
26	69 234 €	6 294
27	57 046 €	5 186
28	55 484 €	5 044
30	40 194 €	3 654
31	37 884 €	3 444

Artigo 4º

Condições de Admissão à Hasta Pública

Os concorrentes à hasta pública, para serem admitidos à mesma, deverão cumprir as seguintes condições:

- a. Pessoas singulares ou coletivas, apresentar documento de identificação legal;



- b. No caso de pessoas coletivas, o(s) seu(s) representante(s) deverá(ão) apresentar documento que lhe confira os direitos de representação;
- c. Apresentar a Declaração de Compromisso cuja minuta constitui o Anexo 2 do presente caderno de encargos.

Artigo 5º

Direito de preferência

1. Previamente à realização da hasta pública para alienação de 11 (onze) lotes sitos na Zona Industrial de Amoreira da Gândara realizar-se-á um procedimento prévio para atribuição do direito de preferência aos interessados que reúnam uma das seguintes condições:
 - a. Empresas já instaladas na Zona Industrial de Amoreira da Gândara e que manifestem junto do Município de Anadia, por escrito e fundamentadamente, a necessidade de adquirir um ou mais lotes confinantes com o(s) lote(s) que já possui, para efeito de ampliação das instalações existentes;
 - b. Empresas já instaladas na Zona Industrial de Amoreira da Gândara e que manifestem junto do Município de Anadia, por escrito e fundamentadamente, a necessidade de adquirir um ou mais lotes, para efeitos de expansão da atividade instalada, no pressuposto que não dispõem dessa condição no(s) lote(s) confinante(s) ao(s) que já possui.
2. O Município de Anadia notificará as empresas instaladas na Zona Industrial de Amoreira da Gândara para, no prazo de 5 dias a contar dessa notificação, requererem o reconhecimento do direito de preferência na aquisição dos lotes objeto da presente hasta pública.
3. A Câmara Municipal de Anadia, com precedência de análise e informação técnica fundamentada, sobre os requerimentos apresentados, tomará a decisão no sentido do deferimento ou indeferimento dos mesmos e notificará os interessados de tal decisão.
4. Previamente ao início da licitação todos os licitantes serão informados da existência do(s) direito(s) de preferência, caso exista.

Artigo 6º

Publicitação da Hasta Pública

A arrematação 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 Freguesias do concelho de Anadia, nos locais de estilo do Edifício dos Paços do Concelho de Anadia e ainda no sítio da Internet da Câmara Municipal de Anadia: www.cm-anadia.pt.

Artigo 7º



Comissão da Hasta Pública

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

- a. Presidente: Presidente da Câmara Municipal de Anadia, ou quem este vier a designar;
- b. Vogais: um titular de cargo dirigente, e um trabalhador do setor de património, que elaborará o expediente e outro trabalhador da autarquia servirá de pregoeiro.

Artigo 8º

Competências da Comissão da Hasta Pública

São competências da comissão da hasta pública:

- a. prestar esclarecimentos aos interessados;
- b. dirigir os trabalhos da hasta pública;
- c. adjudicar provisoriamente o direito de propriedade plena dos prédios;
- d. providenciar pela a emissão da guia de pagamento, por parte do arrematante do valor a que se refere a alínea a) do número 1 do artigo 13º do presente Caderno de Encargos.
- e. propor à Câmara Municipal de Anadia a adjudicação definitiva do direito de propriedade plena dos lotes adjudicados provisoriamente;
- f. lavrar a ata da hasta pública.

Artigo 9º

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. Iniciada a licitação, não serão dados quaisquer esclarecimentos adicionais.
3. Na hasta pública poderá existir o direito de preferência atribuído nos termos do Artigo 5º.
4. A licitação é verbal e não são admitidos lanços de valor inferior a 500,00 € (quinhentos euros), admitindo-se lanços de valor igual ou superior.
5. Os lotes serão arrematados ao licitante cujo lanço, depois de anunciado três vezes, não for coberto, exceto, quando o direito de preferência for imediatamente exercido, sendo o lote adjudicado ao preferente pelo valor do último lanço anunciado para esse lote.
6. Se o direito de preferência for exercido por um ou mais preferentes, o leilão prosseguirá entre os preferentes, sendo o lote arrematado ao preferente cujo lanço, depois de anunciado três vezes, não for coberto.
7. Finda a realização da Praça, a Comissão lavra a respetiva ata e remete-a ao Presidente da Câmara Municipal conjuntamente com o auto de adjudicação provisório.



Artigo 10º

Adjudicação

1. Após a arrematação, a Comissão procede à adjudicação provisória do lote elaborando o respetivo auto de adjudicação provisória, que, depois de verificado o pagamento do valor a que se refere a alínea a) do número 1 do artigo 13º 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, por carta registada com aviso de receção da respetiva decisão.

Artigo 11º

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.

Artigo 12º

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 o artigo anterior do presente Caderno de Encargos, ou a constatação da existência de dívidas ao Estado Português, 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.

Artigo 13º

Condições de Pagamento e Transmissão dos Lotes

1. Realizada a arrematação do lote, o adjudicatário provisório fica obrigado a:
 - a. No dia da praça efetuar o pagamento de 5% do valor da arrematação a título de sinal;
 - b. No dia útil seguinte ao da arrematação efetuar o pagamento do imposto de selo devido;
 - c. No prazo máximo de 30 dias, a contar da data da homologação da ata da hasta pública, celebrar o Contrato-Promessa de Compra e Venda e efetuar o pagamento de 45% do valor da arrematação.
2. No prazo máximo de 180 dias, a contar da celebração do Contrato-Promessa de Compra e Venda, efetuar-se-á a escritura pública que será elaborada pelo Notário Privativo da Câmara Municipal de Anadia, que deverá convocar o adjudicatário definitivo por escrito, com antecedência de 10 dias, para esse efeito, devendo neste ato liquidar-se os restantes 50% do preço.
3. No caso de recusa ou falta de comparência, não justificada por escrito, no prazo máximo de 10 dias úteis, por parte do adjudicatário definitivo, para a celebração de qualquer um dos atos referidos nos pontos anteriores, o Município fará seu o montante já recebido, não assistindo ao adjudicatário definitivo o direito à devolução do(s) montante(s) efetivamente entregue(s) à Câmara Municipal.
4. A adjudicação ficará ainda sem efeito se o adjudicatário definitivo não cumprir as obrigações previstas nos pontos anteriores.

Artigo 14º

Construção, utilização e início da atividade

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. Caso se verifique a necessidade de anexar dois ou mais lotes, fica o adjudicatário definitivo obrigado a submeter no Portal dos Serviços Online da Câmara Municipal de Anadia, no menu Urbanismo, a Comunicação Prévia de Alteração de Operação de Loteamento (alínea b) do n.º 4 do RJUE), no prazo máximo de 60 dias após a assinatura da escritura, sendo que o prazo previsto no n.º 1 do presente artigo passa a ser contabilizado a partir da data da notificação da Câmara



Municipal, a remeter a correspondente resposta (nos termos do anexo IX, da Portaria n.º 71/A/2024, de 27 de fevereiro).

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.
5. O adjudicatário definitivo fica responsável por cumprir ou fazer cumprir a legislação em vigor, nomeadamente em matéria de urbanização e edificação, Sistema da Indústria Responsável – SIR, Regime Jurídico de Acesso a Atividades de Comércio, Serviços ou Restauração, segurança e saúde, e ainda as boas práticas de construção civil.

Artigo 15º

Sanções

1. O Município de Anadia poderá aplicar uma sanção contratual se o adjudicatário definitivo, por facto que lhe seja imputável, não der cumprimento ao estabelecido nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo anterior, por cada dia de atraso, em valor correspondente a 2‰ (dois por mil) sobre o valor de arrematação dos lotes.
2. O adjudicatário definitivo do(s) lote(s) tem direito ao reembolso das quantias pagas, a título de sanção contratual por incumprimento dos prazos, quando recupere o atraso de forma a dar cumprimento ao estabelecido nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo anterior.
3. O não cumprimento do estabelecido nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo anterior, até 36 meses, após a celebração da escritura de compra e venda, implica a perda da propriedade do(s) lote(s) e de todas as benfeitorias nele(s) introduzidas sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, e o(s) lote(s) reverterá(ão) definitivamente para o Município de Anadia.
4. O ónus de reversão a favor do Município de Anadia será, obrigatoriamente, objeto de registo, e, vigorará pelo período máximo legalmente permitido.

Artigo 16º

Transmissibilidade dos Lotes

Enquanto não for emitida a resposta para a Utilização de Edifício, o adjudicatário definitivo não poderá transmitir o(s) referido(s) lote(s), exceto nos seguintes casos:

- a. Com autorização prévia da Câmara Municipal de Anadia, depois de analisados e ponderados os motivos invocados pelo adjudicatário definitivo para proceder a tal transmissão;
- b. No âmbito de venda judicial em ação executiva.



Artigo 17º

Casos Omissos

Os casos omissos e dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das regras constantes no presente caderno de encargos e que venham a julgar-se de importância decisiva, serão resolvidos pela Câmara Municipal de Anadia, se ao caso não se aplicar qualquer outra norma legal e regulamentar.

Artigo 18º

Foro Competente

Sem prejuízo do previsto no artigo anterior, 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.



Anexo 1 – Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara (inclui a identificação, localização e caracterização dos lotes a alienar)



Anexo 2 – Minuta de Declaração de Compromisso

(Nome Pessoa Singular/Coletiva)

17

Morada

Número de documento de identificação

Número de identificação fiscal

Endereço eletrónico (email)

Telefone/Telemóvel.....

Quando em representação de pessoa coletiva:

Nome:.....

Número de documento de identificação

Número de identificação fiscal

Telefone/Telemóvel.....

Código de Acesso à Certidão Permanente:



13

c) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional;

d) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional;

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);

f) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal).

g) Se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas ao Município de Anadia;

h) Cumprirá as disposições legais necessárias ao exercício da atividade na Zona Industrial de Amoreira da Gândara em conformidade com o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, com as condicionantes impostas na Declaração de Impacte Ambiental do Projeto de Expansão da Zona Industrial de Amoreira da Gândara, e demais legislação em vigor.

Local e data:, de de 2026

O proponente,

.....

