

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 sete (27) de fevereiro de dois mil e vinte e cinco (2025).



A Diretora de Departamento

**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE ONZE LOTES DA
ZONA INDUSTRIAL DE VALE SALGUEIRO**

1

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 Vale Salgueiro, Alféloas, União das Freguesias de Arcos e Mogofores, Concelho de Anadia, inscritos na respetiva matriz sob os artigos 3031, 3032, 3034, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3043 e 3044 descritos na Conservatória do Registo Predial de Anadia, na dita Freguesia, respetivamente sob os números 4375 (lote 5), 4376 (lote 6), 4378 (lote 8), 4380 (lote 10), 4381 (lote 11), 4382 (lote 12), 4383 (lote 13), 4384 (lote 14), 4385 (lote 15), 4387 (lote 17) e 4388 (lote 18), 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 na Operação de Reparcelamento do Solo Urbano de Iniciativa da Câmara Municipal - Zona Industrial de Vale Salgueiro, aprovada pelo Executivo Municipal em reunião de 24 de novembro de 2022.
2. Tendo em consideração as diretrizes e objetivos da política ambiental, de ordenamento do território e de desenvolvimento económico estabelecidos pelo Município de Anadia, os lotes destinam-se, exclusivamente, à instalação e desenvolvimento das seguintes atividades constantes da Lista de Classificação Económica de Atividades Portuguesas, Revisão 3 (CAE):
 - a. Todas as atividades da Secção C - Indústrias Transformadoras, exceto as atividades que se enquadram nas seguintes subclasses: 10110 - Abate de gado (produção de carne); 10120 - Abate de aves (produção de carne); 10204 - Salga, secagem e outras atividades de transformação de produtos da pesca e aquicultura; 10411 - Produção de óleos e gorduras animais brutos; 10412 - Produção de azeite; 10413 - Produção de óleos vegetais brutos (exceto azeite); 10414 - Refinação de azeite, óleos e gorduras; 10420 - Fabricação de margarinas e de gorduras alimentares similares; 11011 - Fabricação de aguardentes preparadas; 11012 - Fabricação de aguardentes não preparadas; 11013 - Produção de licores e de outras bebidas destiladas; 11021 - Produção de vinhos comuns e licorosos; 11022 - Produção de vinhos espumantes e espumosos; 11030 - Fabricação de cidra e



- outras bebidas fermentadas de frutos; 11040 - Fabricação de vermouths e de outras bebidas fermentadas não destiladas; 11050 - Fabricação de cerveja; 11060 - Fabricação de malte; 19100 - Fabricação de produtos de coqueria; 19201 - Fabricação de produtos petrolíferos refinados; 19202 - Fabricação de produtos petrolíferos a partir de resíduos; 19203 - Fabricação de briquetes e aglomerados de hulha e lenhite; 20142 - Fabricação de carvão (vegetal e animal) e produtos associados; 20510 - Fabricação de explosivos e artigos de pirotecnia; 23521 - Fabricação de cal; 23522 - Fabricação de gesso; 23610 - Fabricação de produtos de betão para a construção; - 23620 - Fabricação de produtos de gesso para a construção; 23630 - Fabricação de betão pronto; 23640 - Fabricação de argamassas; 23650 - Fabricação de produtos de fibrocimento; 23690 - Fabricação de outros produtos de betão, gesso e cimento; 23991 - Fabricação de misturas betuminosas; 23992 - Fabricação de outros produtos minerais não metálicos diversos, n.e.;
- b. Todas as atividades da Secção F - Construção;
 - c. Todas as atividades da Secção G - Comércio por Grosso e a Retalho;
 - d. Todas as atividades da seção H - Transportes e Armazenagem, exceto as atividades que se enquadram nas seguintes subclasses: 49410 - Transportes rodoviários de mercadorias;
 - e. Todas as atividades da Secção J - Atividade de Informação e de Comunicação;
 - f. Todas as atividades da Secção M - Atividades de Consultoria, Científicas, Técnicas e Similares;

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) |
|------|-----------------------------|------------------------|
| 5 | 166 626 € | 13 885,5 |
| 6 | 117 984 € | 9 832 |
| 8 | 117 367 € | 9 780,6 |
| 10 | 48 185 € | 4 015,4 |
| 11 | 45 488 € | 3 790,7 |
| 12 | 33 058 € | 2 754,8 |
| 13 | 52 691 € | 4 390,9 |
| 14 | 51 676 € | 4 306,3 |
| 15 | 48 469 € | 4 039,1 |
| 17 | 46 086 € | 3 840,5 |
| 18 | 53 382 € | 4 448,5 |



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. As pessoas coletivas, que pretendam licitar os lotes, deverão desenvolver atividade empresarial enquadrada, exclusivamente, nas seguintes classificações da Lista de Classificação Económica de Atividades Portuguesas, Revisão 3 (CAE):
 - i. Todas as atividades da Secção C - Indústrias Transformadoras, exceto as atividades que se enquadram nas seguintes subclasses: 10110 - Abate de gado (produção de carne); 10120 - Abate de aves (produção de carne); 10204 - Salga, secagem e outras atividades de transformação de produtos da pesca e aquicultura; 10411 - Produção de óleos e gorduras animais brutos; 10412 - Produção de azeite; 10413 - Produção de óleos vegetais brutos (exceto azeite); 10414 - Refinação de azeite, óleos e gorduras; 10420 - Fabricação de margarinas e de gorduras alimentares similares; 11011 - Fabricação de aguardentes preparadas; 11012 - Fabricação de aguardentes não preparadas; 11013 - Produção de licores e de outras bebidas destiladas; 11021 - Produção de vinhos comuns e licorosos; 11022 - Produção de vinhos espumantes e espumosos; 11030 - Fabricação de cidra e outras bebidas fermentadas de frutos; 11040 - Fabricação de vermute e de outras bebidas fermentadas não destiladas; 11050 - Fabricação de cerveja; 11060 - Fabricação de malte; 19100 - Fabricação de produtos de coqueria; 19201 - Fabricação de produtos petrolíferos refinados; 19202 - Fabricação de produtos petrolíferos a partir de resíduos; 19203 - Fabricação de briquetes e aglomerados de hulha e lenhite; 20142 - Fabricação de carvão (vegetal e animal) e produtos associados; 20510 - Fabricação de explosivos e artigos de pirotecnia; 23521 - Fabricação de cal; 23522 - Fabricação de gesso; 23610 - Fabricação de produtos de betão para a construção; - 23620 - Fabricação de produtos de gesso para a construção; 23630 - Fabricação de betão pronto; 23640 - Fabricação de argamassas; 23650 - Fabricação de produtos de fibrocimento; 23690 - Fabricação de outros produtos de betão, gesso e cimento; 23991 - Fabricação de misturas betuminosas; 23992 - Fabricação de outros produtos minerais não metálicos diversos, n.e.;
 - ii. Todas as atividades da Secção F - Construção;
 - iii. Todas as atividades da Secção G - Comércio por Grosso e a Retalho;
 - iv. Todas as atividades da seção H - Transportes e Armazenagem, exceto as atividades que se enquadram nas seguintes subclasses: 49410 - Transportes rodoviários de mercadorias;
 - v. Todas as atividades da Secção J - Atividade de Informação e de Comunicação;
 - vi. Todas as atividades da Secção M - Atividades de Consultoria, Científicas, Técnicas e Similares;



- d. Apresentar a Declaração de Compromisso cuja minuta constitui o Anexo 2 do presente caderno de encargos.

Artigo 5º

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 6º

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 esta 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 7º

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 12º 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 8º

Praça



5

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. 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.
4. Os lotes serão arrematados ao licitante cujo lanço, depois de anunciado três vezes, não for coberto.
5. 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.

Artigo 9º

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 12º 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 10º

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 pela Presidente da Câmara, por motivos atendíveis não imputáveis ao adjudicatário.

Artigo 11º

Causas de não Adjudicação



6

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 12º

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 13º

Construção, utilização e início da atividade



7

1. Após a assinatura da escritura pública, fica o adjudicatário definitivo obrigado a submeter no Portal dos Serviços Online da Câmara Municipal de Anadia, no menu Urbanismo:
 - a. A Comunicação Prévia de Obras de Construção (alínea d) do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE), no prazo máximo de 180 dias;
 - b. A informação sobre o início de trabalhos (artigo 80.º-A do RJUE), (cujo prazo máximo para a conclusão dos trabalhos é de dois anos), no prazo máximo de 180 dias, a contar da notificação da Câmara Municipal, a remeter a resposta à Comunicação Prévia indicada na alínea anterior (nos termos do anexo XI, da Portaria n.º 71-B/2024, de 27 de fevereiro);
 - c. A comunicação para a Utilização de Edifício (artigo 62.º-A do RJUE), no prazo máximo de 30 dias após a conclusão da obra;
2. 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 na alínea a) do 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-B/2024, de 27 de fevereiro).
3. Sem prejuízo das prorrogações de prazo legalmente previstas, por motivos devidamente fundamentados e a requerimento do adjudicatário definitivo, poderá a Presidente Câmara Municipal prorrogar os prazos fixados no presente artigo.
4. 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 14º

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 nas alíneas a) a c), do n.º 1 e n.º 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 nas alíneas a) a c), do n.º 1 do artigo anterior.
3. O não cumprimento do estabelecido no n.º 1 do artigo anterior, até 4 anos, 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 15º

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 16º

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 17º

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 Síntese da Operação de Reparcelamento do Solo Urbano de Iniciativa Municipal – Zona Industrial de Vale Salgueiro (inclui a identificação, localização e caracterização dos lotes a alienar)

[Handwritten signature]



Anexo 2 – Minuta de Declaração de Compromisso

(Nome Pessoa Singular/Coletiva)

.....

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:



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 Vale Salgueiro em conformidade com a Operação de Reparcimento do Solo Urbano de Iniciativa da Câmara Municipal - Zona Industrial de Vale Salgueiro, e demais legislação em vigor.

Local e data: , de de 2025

O proponente,

.....

