

CADERNO DE ENCARGOS

Hasta Pública para Alienação de 2 Lotes Municipais – Zona Industrial da Louriceira

Cláusula 1ª Objeto do Procedimento

1. O presente Caderno de Encargos define as condições da hasta pública para a alienação de 2 lotes localizados na Zona Industrial da Louriceira, propriedade do Município de Penela.

2. Os lotes de terreno para alienação são os seguintes:

NÚMERO DO LOTE	ÁREA TOTAL (m2)	ÁREAS MÁXIMAS IMPLANTAÇÃO (m2)		VOLUME MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA (m3)	Nº do Artigo Matricial	Nº do Registo	Freguesia
		Abaixo cota de soleira (cave)	Acima da cota de soleira				
17	3 277	1 700	1 500	18 000	1943	9187	Cumeeira
18	3 299	1 700	1 500	18 000	1944	9188	Cumeeira

3. Desde que respeitadas as características específicas dos lotes alienados e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos no respetivo Regulamento do Loteamento, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas nos seguintes setores:

- a) Indústria;
- b) Logística;
- c) Comércio;
- d) Serviços;

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, dentro da área industrial podem ser definidas áreas para implementação de projetos empresariais de acordo com as atividades económicas prosseguidas, nos termos definidos no respetivo Regulamento do Loteamento e a alienação de um ou mais lotes para realização de um concreto projeto empresarial, pode ser rejeitada, designadamente em virtude do:

- a) Projeto empresarial ou atividade económica concreta a desenvolver apresentem riscos consideráveis para o ambiente e ou para a segurança de pessoas e bens, a menos que estas se



revelem de elevado interesse regional ou local, sendo, neste caso, necessário, um estudo de avaliação e minimização dos impactos e dos riscos significativos, e os pareceres favoráveis da Câmara Municipal e de outras entidades cujos pareceres se afigurem relevantes;

b) Projeto empresarial ou atividade económica em que sejam antevistos conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas existentes.

Cláusula 2ª Destino dos lotes

Os lotes acima devidamente identificados destinam-se à construção de obra nova, destinada a qualquer uma das finalidades previstas no nº 3 da cláusula anterior, sem prejuízo do disposto no nº 4 da mesma cláusula.

Cláusula 3ª Pagamento

1. O adjudicatário deverá proceder, a título de sinal e princípio de pagamento, à entrega de 10% (dez por cento) do valor adjudicado, no prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, através de cheque ou transferência bancária.
2. O remanescente do valor da aquisição será pago na data da celebração do contrato de compra e venda (escritura pública).

Cláusula 4ª - Condições de alienação

1. Do título de alienação deve constar que o adquirente se obriga a manter a propriedade das instalações por um prazo mínimo de 10 anos, não podendo alienar ou arrendar antes de decorrido tal prazo, sob pena de reversão para o Município de Penela, pelo preço da venda atualizado ao valor da inflação, de acordo com os últimos dados do Instituto Nacional de Estatística.
2. Do título de alienação deve ainda constar que o adquirente se obriga a dar início à construção do projeto empresarial dentro do prazo de 2 anos contado da data de celebração da escritura pública, nos termos previstos no subponto i. da alínea g) do nº 1 da Cláusula 8ª do Programa do Procedimento, sob pena de reversão do(s) lote(s) para o Município de Penela, pelo preço da venda atualizado ao valor da inflação, de acordo com os últimos dados do Instituto Nacional de Estatística.
3. As restrições referidas nos números anteriores, constituindo cláusulas resolutivas, devem ser consideradas ónus que o adquirente deve sujeitar a registo predial.





4. Os adquirentes dos lotes ficam obrigados a observar as especificações constantes no Loteamento, regulamentos municipais em vigor, bem como nos demais instrumentos de planeamento em vigor e todas as disposições regulamentares que o venham a alterar, revogar e/ou substituir, assim como a dar cumprimento ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do(s) lote(s), apresentada nos termos definidos nas peças do procedimento.

Cláusula 5ª Obrigações do Município

1. Os lotes serão entregues aos adquirentes no estado em que se encontram e livres de pessoas e bens e sem encargos ou ónus.
2. O Município transmite a propriedade dos lotes no estado em que se encontrarem à data da outorga da escritura de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirou da visita ao local.
3. A aquisição dos lotes não dispensa os adquirentes de promoverem as respetivas operações urbanísticas de edificação, que não se mostrem isentas, junto dos serviços municipais competentes e de suportarem todos os custos administrativos que se mostrem devidos.

Cláusula 6ª Contrato

1. O contrato a celebrar na sequência do presente procedimento será reduzido a escrito e assumirá a forma de escritura pública de compra e venda, em conformidade com a legislação em vigor, tendo como outorgantes a entidade adjudicante e o adjudicatário.
2. Da escritura de compra e venda constarão, obrigatoriamente, as condições particulares consignadas neste caderno de encargos.
3. O adquirente será notificado mediante carta registada com aviso de receção, ou email, do dia, hora e local da celebração da escritura de compra e venda, com antecedência mínima de 15 dias.
4. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o adquirente de celebrar a escritura pública de compra e venda, no prazo referido no número anterior, o Município poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 6 meses, em função das razões invocadas para o efeito.





5. Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer novamente no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda, a decisão de alienação do(s) lote(s) caduca, perdendo o proponente o montante do sinal que pagou.

Cláusula 7ª Falsidade de documentos e declarações

A prestação de falsas declarações ou a falsificação dos documentos apresentados implica a exclusão do concorrente, bem como a anulação da adjudicação, revertendo para o Município as quantias já entregues, sem prejuízo de participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

Cláusula 8ª Taxas e licenças

O adjudicatário fica obrigado ao pagamento das taxas e licenças devidas ao Município, relativas aos procedimentos de controlo prévio da construção e de utilização, sempre que aplicáveis, bem como de todas as outras que sejam devidas a outras entidades.

Cláusula 9ª Encargos e despesas

Todos os encargos legais e despesas decorrentes da transmissão do(s) lotes(s) são da responsabilidade dos respetivos adquirentes.

Cláusula 10ª Dúvidas e omissões

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Caderno de Encargos, são resolvidos pela Câmara Municipal.

Cláusula 11ª Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

