ANÚNCIO

Hasta Pública

TRÊS LOTES NA ZONA INDUSTRIAL DO LAGEDO

1. **Entidade adjudicante:**
   Município de Tondela sito no Largo da República nº 16, 3464-001, Tondela, Telefone: 232 811 110, Fax: 232 811 120, endereço eletrónico: geral@cm-tondela.pt e página eletrónica: www.cm-tondela.pt

2. **Objeto:**
   Alineação de três lotes na Zona Industrial de Santiago de Besteiros, destinados a indústria, comércio ou serviços (desenvolvimento de atividade económica, sitos na Zona Industrial do Lajedo, na freguesia de Santiago de Besteiros, concretamente:

. Lote 1 inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P1859, da freguesia de Santiago de Besteiros, com a área de 12.315,00m^2, ainda omisso na Conservatória do Registo Predial de Tondela, melhor identificado na planta constante do **Anexo I**;

. Lote 2 inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P1860 da dita freguesia de Santiago de Besteiros, com a área de 4.230,00m^2, ainda omisso na Conservatória do Registo Predial de Tondela, melhor identificados na planta constante do **Anexo I;** e

. Lote 3 inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P1861, da freguesia de Santiago de Besteiros, com a área de 11.841,50m^2, ainda omisso na Conservatória do Registo Predial de Tondela, melhor identificado na planta constante do **Anexo I**;

3. Valor Base:

O valor base da venda dos lotes determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente é no montante de € 8,00 (oito euros) o metro quadrado, e nesses termos:

a) O valor base do Lote 1 é no montante de € 98.520,00 (noventa e oito mil, quinhentos e vinte euros);
b) O valor base do Lote 2 é no montante de € 33.840,00 (trinta e três mil, oitocentos e quarenta euros); e
c) O valor base do Lote 3 é no montante de € 94.732,00 (noventa e quatro mil, setecentos e trinta e dois euros).

4. Condições de admissão a concurso:

Podem apresentar propostas todas as entidades, pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede, ou não residente e sem sede no concelho de Tondela, que não se encontrem numa das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, 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;
b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, 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, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;
e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Tondela; e
g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município de Tondela

5. Consulta e fornecimento do processo de concurso:

5.1 As peças que constituem o presente procedimento (Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, Anúncio e Plantas) encontram-se disponíveis no Departamento de Planeamento, Urbanismo e Edifícios, onde podem ser consultadas e examinadas, nos dias úteis, das 9h00 às 13h00 e das 14h00 às 17h00, mediante prévia marcação para o efeito, desde o dia da publicação do Anúncio, até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

5.2. As peças do presente procedimento estão integralmente disponibilizadas na página da Internet/sítio institucional do Município de Tondela com o endereço eletrónico www.cm-tondela.pt . O acesso à referida página eletrónica é gratuito e permite efetuar a consulta e o *"download"* das peças.

6. Data limite para entrega das propostas:

As propostas deverão ser entregues, até às 16H00 do 10º dia, após publicitação do presente aviso. Caso o último dia para entrega de propostas, não seja dia útil, então o prazo termina no dia útil seguinte.

7. Comissão:

A Comissão da Hasta Pública é composta pelos seguintes trabalhadores do Município de Tondela:

a) Manuel Augusto Dias Andrade, que a preside;
b) Paula Cristina M. Lajas F. Almeida; e
c) Artur Ferreira Gonçalves.

8. Ato Público de abertura das propostas:

1. O ato público de abertura das propostas será realizado, às 14horas, do 3º dia útil, após o limite referido no ponto 6, no Salão Nobre dos paços do Concelho.

2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.

3. O Presidente da comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.

4. No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 8º das Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública e com os documentos indicados no artigo 9º das Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública e não procede, nesse ato, à análise das propostas.

5. As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.

6. Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

7. A análise das propostas pela comissão será efetuada nos termos do disposto no artigo 10º das Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.

9. Decisão de alienação

A decisão de alienação será tomada pela Câmara Municipal de acordo com o previsto no artigo 15º das Condições Gerais da Hasta Pública, seguindo os termos subsequentes do procedimento definido nas Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.

Tondela, 25 de agosto de 2020

O Presidente da Câmara Municipal

(José António Gomes de Jesus, Dr.)

HASTA PÚBLICA

TRÊS LOTES NA ZONA INDUSTRIAL DO LAJEDO

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA

CAPÍTULO I
DO PROCEDIMENTO
Artigo 1º
ENTIDADE CONTRATANTE

O presente procedimento de hasta pública é promovido pelo Município do Tondela, pessoa coletiva de direito público com o NIPC 506 822 680, com sede no Largo da República nº 16, 3464-001, Tondela.

Artigo 2º
DECISÃO DE CONTRATAR

A decisão de contratar foi tomada por deliberação da Câmara Municipal de 25 de agosto de 2020.

Artigo 3º
OBJETO

O presente procedimento de hasta pública tem por objeto a alineação de três lotes na Zona Industrial de Santiago de Besteiros, destinados a indústria, comércio ou serviços (desenvolvimento de atividade económica), sitos na Zona Industrial do Lajedo, na freguesia de Santiago de Besteiros, concretamente:

a. Lote 1 inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P1859, da freguesia de Santiago de Besteiros, com a área de 12.315,00m^2, ainda omisso na Conservatória do Registo Predial de Tondela, melhor identificado na planta constante do **Anexo I**;
b. Lote 2 inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P1860 da dita freguesia de Santiago de Besteiros, com a área de 4.230,00m^2, ainda omisso na Conservatória do Registo Predial de Tondela, melhor identificados na planta constante do **Anexo I;** e
c. Lote 3 inscrito na matriz predial urbana sob o artigo P1861, da freguesia de Santiago de Besteiros, com a área de 11.841,50m^2, ainda omisso na Conservatória do Registo Predial de Tondela, melhor identificado na planta constante do **Anexo I**;

Artigo 4º
VALOR BASE DA ALIENAÇÃO

1. O valor base da venda dos lotes, determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente, é no montante de € 8,00 (oito euros) o metro quadrado, e nesses termos:

a. O valor base do Lote 1 é no montante de € 98.520,00 (noventa e oito mil, quinhentos e vinte euros);
b. O valor base do Lote 2 é no montante de € 33.840,00 (trinta e três mil, oitocentos e

quarenta euros); e

c. O valor base do Lote 3 é no montante de € 94.732,00 (noventa e quatro mil, setecentos e trinta e dois euros).

2. Não serão aceites propostas com valores de aquisição inferiores aos valores bases identificados no número anterior.

Artigo 5.º

CONSULTA DAS PEÇAS DO PROCEDIMENTO

1. As peças que constituem o presente procedimento (Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, Anúncio e Plantas) encontram-se disponíveis no Departamento de Planeamento, Urbanismo e Edifícios, onde podem ser consultadas e examinadas, nos dias úteis, das 9h00 às 13h00 e das 14h00 às 17h00, mediante prévia marcação para o efeito, desde o dia da publicação do Anúncio, até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

2. As peças do presente procedimento estão integralmente disponibilizadas na página da Internet/sítio institucional do Município de Tondela com o endereço eletrónico www.cm-tondela.pt. O acesso à referida página eletrónica é gratuito e permite efetuar a consulta e o *"download"* das peças.

Artigo 6º

ESCLARECIMENTOS

1. No primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas os interessados podem solicitar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento de hasta pública devendo os solicitar, por escrito, ao Departamento de Planeamento, Urbanismo e Edifícios, preferencialmente através de correio eletrónico para o seguinte endereço geral@cm-tondela.pt.

2. Os esclarecimentos prestados devem ser notificados, preferencialmente por email, aos interessados que os solicitaram e disponibilizados no sítio institucional do Município, em www.cm-tondela.pt, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a entrega das propostas.

3. A falta de resposta ao esclarecimento solicitado no prazo referido no anterior nº 2 implicará a prorrogação do prazo para a apresentação das propostas por período equivalente ao atraso verificado.

4. Os esclarecimentos e referidos nos números anteriores fazem parte das peças do procedimento e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

Artigo 7º

CONCORRENTES

1. Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede, ou não residente e sem sede no concelho de Tondela, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.

2. Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou que tenham o respetivo processo pendente;
b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, 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, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;
e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Tondela; e
g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município de Tondela.

Artigo 8º
APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. O concorrente manifesta, na sua proposta, a sua vontade de aquisição de lote e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da alienação, dos lotes fixado na presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, e ser expresso em euros, por extenso e algarismos, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado em algarismos.
3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
4. Na sua proposta o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.
5. Caso o concorrente tenha conhecimento que não irá reunir as condições necessárias à celebração da escritura pública ou documento particular autenticado no prazo previsto no artigo 18 º, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa de compra e venda e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão**.**

Artigo 9.º

DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A PROPOSTA

1. A proposta, elaborada nos termos do ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:

a) Declaração expressa do concorrente a declarar conhecer e aceitar os termos da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública e demais peças do procedimento, assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para a obrigar;

b) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;

c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Tondela conferir os poderes da pessoa que assina; e

d) Documentos comprovativos de que não se encontram nas situações previstas nas alíneas b), c), d) e e) do artigo 7º;

e) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:

i. fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;

ii. descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;

iii. montante do investimento a realizar no projeto empresarial;

iv. razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;

v. comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;

vi. indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;

vii. a utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;

viii. a utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício(s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;

f) qualquer outro documento que entenda por conveniente face ao investimento a realizar.

2. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.

Artigo 10.º

CRITÉRIOS PARA ATRIBUIÇÃO DOS LOTES

a) A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios:
b) Preço proposto para a aquisição do lote;
c) Prazo de execução do projeto empresarial; e
d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho

existentes ou a criar;

1. Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:
   a) Preço – 20%, em que:

Pontuação	avaliação
1	Igual ao valor base
3	Até 10 % superior ao valor base
5	10 % superior ao valor base e até 20% superior ao valor base
7	20% superior ao valor base e até 40 % do valor base
8	Superior a 40% do valor base e até 60% do valor base
10	Superior a 60% do valor base

b) Prazo de execução do projeto empresarial – 45%, em que:

Pontuação	avaliação
2	Mais de 24 meses
4	De 18 meses a 24 meses
6	De 12 meses a 18 meses
8	De 8 meses a 12 meses
10	menos de 8 meses

Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar – 35%, em que:

Pontuação	avaliação
2	Criação de até 4 postos de trabalho
4	Criação de até 8 postos de trabalho
6	Criação de até 12 postos de trabalho
7	Criação de até 20 postos de trabalho
10	Criação de 30 ou mais postos de trabalho

3. A classificação da proposta será numa escala de 0 a 10, obtida de acordo com fórmula:
Avaliação = Preço (20%) + Prazo Execução (45%) + Postos Trabalhos (35%)
4. A classificação mínima de admissibilidade de uma proposta será de 5 pontos.

Artigo 11.º

MODO E PRAZO APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS DOCUMENTOS QUE AS ACOMPANHAM

1. As propostas, bem como os documentos que as acompanham, deverão ser apresentadas em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto deverá ser mencionado *"Proposta – Hasta Pública Três Lotes na Zona Industrial do Lajedo"*, seguida do nome ou denominação do concorrente.

2. As propostas deverão ser entregues, **até às 16h00 do dia indicado no Anúncio de Hasta Pública**, publicado nos jornais locais e afixado por Edital nos locais de costume, bem como na página eletrónico do Município, na seguinte morada:

Município de Tondela
Departamento de Planeamento, Urbanismo e Edifícios
Largo da República nº 16,
3464-01 Tondela.

3. As propostas poderão, de igual modo, ser remetidas pelo correio, sob registo com aviso de receção, para o mesmo endereço, ou entregues em mão contra recibo no mesmo local, no prazo fixado na cláusula anterior.

4. Se o envio das propostas for feito pelo Correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

Artigo 12.º
COMISSÃO

O Ato Público de abertura das propostas é dirigido por uma Comissão, composta por três trabalhadores do Município de Tondela, a designar no Anúncio de Hasta Pública.

Artigo 13.º
ATO PÚBLICO

1. O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicados no anúncio de hasta pública.
2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.
3. O Presidente da comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.
4. No ato público a comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 8º e com os documentos indicados no artigo 9º, e não procede, nesse ato, à análise das propostas.
5. As deliberações da comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.
6. Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

Artigo 14.º

ANÁLISE DAS PROPOSTAS PELA COMISSÃO

1. No prazo de até 30 dias úteis após a realização do ato público, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados no anterior artigo 10º da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.
2. Após a análise das propostas a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que não apresente memória descritiva que contenha todos os elementos exigidos na alínea e) do artigo 9º.
3. Elaborado o relatório preliminar a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.
4. Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
5. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior número 3.
6. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.

Artigo 15º

DECISÃO DE ALIENAÇÃO

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do número 6 do artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
2. Simultaneamente com a deliberação de alienação dos lotes e caso o concorrente tenha requerido, nos termos indicados no nº 5 do artigo 8º, a Câmara Municipal decidirá se poderá ser celebrado contrato-promessa de compra e venda.
3. A decisão de alienação dos lotes é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

Artigo 16.º

PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS

Os concorrentes deverão manter as suas propostas por um período mínimo de 66 dias contados da data do termo do prazo para a apresentação das propostas.

Artigo 17.º

CONTRATO-PROMESSA

1. O contrato-promessa de compra e venda deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alineação prevista no anterior artigo 15º.

2. No ato de celebração do contrato-promessa de compra e venda o adquirente do lote deverá proceder ao pagamento, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, de quantia correspondente a 25% do preço de alineação do lote.
3. O clausulado do contrato-promessa deve conter os seguintes elementos:
a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título a que intervém, com indicação dos atos que os habilitem para esse efeito;
b) A indicação do procedimento de hasta pública e a data da decisão de alienação do lote;
c) A identificação do lote mediante a indicação do seu número, inscrição matricial e descrição na Conservatória do Registo Predial;
d) A descrição do projeto empresarial a executar no lote e a identificação da proposta apresentada pelo concorrente;
e) O preço da alienação;
f) O montante pago a título de sinal e princípio de pagamento do preço;
g) O prazo para a celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;
h) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com a proposta apresentada, o dever de executar e respeitar as disposições constantes da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, o dever de executar e respeitar as disposições constantes do Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela, cuja revisão o Município tem atualmente em curso e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como o dever de respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e
i) Declaração expressa do concorrente a aceitar a obrigação de cumprir as Condições Especificas da Alineação dos Lotes estabelecidas nos artigos 20º a 25º da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.
2. Deve ficar anexo ao contrato-promessa e dele fazer parte integrante cópia da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.
3. Faz parte integrante do contrato-promessa a proposta apresentada pelo concorrente.
4. Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a decisão de alienação do lote caduca e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

Artigo 18.º
ALIENAÇÃO DOS LOTES

1. A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será celebrado no prazo definido no contrato-promessa de compra e venda, quando este existir, ou no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alienação prevista no artigo 15º.
2. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura Pública de compra e venda ou o documento particular autenticado nos prazos referidos no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração até ao máximo de 12 meses, em função das razões invocadas para o efeito, devendo neste caso ser celebrado contrato-promessa de compra e venda ou alterado o contrato-promessa já celebrado.
3. Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, a decisão

de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente o montante do sinal que pagou e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.
3. Na escritura de compra e venda ou documento particular autenticado deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:
a) O valor da alienação;
b) A indicação do procedimento de hasta pública e a data da decisão de alienação do lote;
c) A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a identificação da proposta apresentada pelo concorrente;
d) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com a proposta apresentada, o dever de executar e respeitar as disposições constantes da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, o dever de executar e respeitar as disposições constantes do Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela, cuja elaboração o Município tem atualmente em curso e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como o dever de respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e
i) As Condições Específicas da Alienação dos Lotes estabelecidas nos artigos 20º a 25º da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.
4. As Condições Específicas de Alienação dos Lotes, estabelecidas nos artigos 20º a 25º das Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, estão sujeitas a registo na Conservatória do Registo Predial.

Artigo 19.º
IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS

Ao valor da alienação acresce todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, que serão da responsabilidade dos adquirentes dos lotes, sem prejuízo de poderem beneficiar de instrumentos de apoio fiscal do município ao investimento, se tal for requerido.

CAPÍTULO II
CONDIÇÕES ESPECIFICAS DA ALIENAÇÃO DOS LOTES

Artigo 20.º
COMUNICAÇÃO PRÉVIA, CONSTRUÇÃO E LABORAÇÃO

1. Os candidatos a quem venham a ser alienados lotes (adquirentes dos lotes) ficam obrigados a observar as especificações constantes dos planos de pormenor da respetiva zona industrial municipal, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, bem como as disposições regulamentares do Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela, cuja revisão o Município tem atualmente em curso, todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda e dos demais regulamentos municipais em vigor.
2. O processo de comunicação prévia, a construção do(s) edifício(s) ou edificações no lote e o início da laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

a) três meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado para apresentar comunicação prévia referente à operação urbanística a executar no lote adquirido;
b) dois meses a contar da admissão da comunicação prévia referida na alínea anterior para iniciar as obras de construção do(s) edifício(s) ou edificações a executar no lote, devendo as mesmas estarem concluídas no prazo máximo de 24 meses;
c) seis meses a contar da data da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial.
3. Em casos excecionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas.
4. O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos na comunicação prévia apresentada, incluindo a execução dos arranjos exteriores e dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento de hasta pública ou negociação direta que antecedeu a alienação do lote.

Artigo 21.º

PENALIZAÇÃO

1. Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas a) e b) do número 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5% do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.
2. Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea c) do número 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10% do valor da alienação do lote, até ao limite de seis meses.
3. Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote, o Município de Tondela notificá-lo-á para cumprir dentro de um prazo razoável.
4. Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização do montante de 10% do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

Artigo 22.º

INCUMPRIMENTO

1. Se aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal poderá resolver o contrato de compra e venda com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente.
2. A resolução do contrato de compra e venda opera-se pela notificação por escrito ao adquirente do lote da deliberação da Câmara Municipal que decidiu resolver o contrato, devendo o adquirente dirigir-se aos serviços competentes para instruir a respetiva escritura.
3. Em caso do adquirente do lote não comparecer para a outorga da escritura de resolução do contrato/reversão, a Câmara Municipal procederá às diligências legais para reverter o lote.
4. Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote e eventuais benfeitorias executadas revertem para o domínio privado do Município de Tondela, devendo o Município

devolver ao adquirente do lote apenas o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote, sem quaisquer acréscimos a título de juros ou outros montantes.
5. No caso de já existir no lote edifício(s) ou edificações ou parte destas, o montante que o Município de Tondela terá que pagar ao adquirente do lote será determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.

Artigo 23.º

CESSÃO DA LABORAÇÃO

1. Nos primeiros dez anos de laboração ou início da atividade económica o Município de Tondela pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos números 2 a 5 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Tondela fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.
2. Presume-se a cessação da laboração ou da atividade económica nas seguintes situações:
a) em caso de insolvência;
b) em caso de cessação da atividade empresarial, nomeadamente da atividade produtiva e/ou prestação de serviços;
c) quando ocorra procedimento de despedimento coletivo;
d) quando o adquirente não tenha procedido à apresentação de contas no último ano da atividade;
e) quando as portas da unidade empresarial ou industrial se encontrem todas encerradas durante o horário de funcionamento desta; e
f) quando a unidade empresarial ou industrial apresentar sinais claros de abandono.

Artigo 24.º

AFASTAMENTO DO DIREITO DE RESOLUÇÃO E REVERSÃO

1. A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e do edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, nos termos previstos nos anteriores artigos 22º e 23º, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.
2. Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento, que será apreciado pela Câmara Municipal.
3. Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão nos termos previstos neste artigo o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento de montante equivalente ao valor base do lote estabelecido no artigo 4º e terá a duração de 10 anos.

4. O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no número 1 deste artigo.
5. A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação *("on first demand").*

Artigo 25.º

DIREITO DE PREFERÊNCIA

1. Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.
2. Para efeitos do exercício do direito de preferência, convenciona -se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado no artigo 5º da presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública e às edificações implantadas no lote o valor determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.
3. O adquirente do lote que pretenda alienar, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Tondela o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.
4. Sempre que o Município não exerça o direito de preferência e consequente o lote seja alienando a terceiros adquirentes no título ou escritura de transmissão deve ficar expressamente previsto que esse terceiro adquirente se obriga a cumprir as obrigações previstas nas Condições Especificas fixadas na presente Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública, concretamente, as respeitantes aos prazos previstos no artigo 20º e obrigação de laboração prevista no artigo 23º, aplicando-se em caso de incumprimento o estabelecido nos artigos 21º e 22º da Condições Gerais do Procedimento de Hasta Pública.

Artigo 26.º

INCENTIVOS AO INVESTIMENTO E BENEFICIOS FISCAIS

Os candidatos a quem venham a ser alienados lotes (adquirentes dos lotes) podem vir a beneficiar, caso preencham os respetivos requisitos para o efeito, dos incentivos ao investimento e benefícios fiscais que irão constar do Regulamento de Benefícios Fiscais e do Investimento do Município de Tondela, cuja elaboração o Município tem atualmente em curso.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 27.º
FORO COMPETENTE

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de arrendamento será competente o Tribunal com competência territorial sobre Tondela, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 28.º
DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Em tudo o que se revelar omisso no presente Programa de Concurso, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto na sua redação atual e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP) e no Código do Procedimento Administrativo (CPA), com as devidas adaptações.
2. A contagem dos prazos referidos no Programa de Concurso, faz-se nos termos do disposto no art.º 87º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

LEGENDA:

- Limite Lote
- Perimetro máximo de implantação
- Zonas Verdes
- Zonas Verdes

QUADRO SINTESE

DADOS GERAIS		PARAMETROS URBANISTICOS	
1- Área total do Terreno	32.172,50	8 - Área Total de Implantação	15.613,00
2 - Área a Lotear	28.386,50	9 - Área Total de Construção	15.613,00
3 - Área Sobrante (verde urbano)	1.017,00	10 - Outras Áreas de Construção	
4 - Área Sobrante (verde urbano)	1.840,00	10.1 - Caves	0,00
		10.2 - Sotãos	0,00
4 - Áreas de Cedência		10.3 Anexos	0,00
4.1 - Para o dominio Público		Total	0,00
Zonas Verdes	0,00		
Passeios	0,00	11 - Área Impermeabilizada	15.613,00
Arruamentos	929,00	12 - CAS	0,53
Estacionamento	0,00	13 - COS	0,53
Total	929,00	14 - Volumetria (m3)	187.356,00
5 - Áreas destinadas a uso clolectivo		15 - Número Máximo de Pisos	
Dominio privado	0,00	15.1 - Acima da Cota Soleira	2
6- Áreas Destinadas a Lotes	28.386,50	15.2 - Abaixo da Cota da Soleira	0
7- Número Total de Lotes	3	16 - Altura Fachada (ml)	12,00
		17 - Número Total de Fogos	0

QUADRO SINTESE DOS LOTES

Nº LOTE	ÁREA LOTE (m2)	ÁREA IMPLANT. (m2)	ÁREA CONSTR. (m2)	VOLUME (m3)	AFECTAÇÃO	MÁXIMO PISOS		Altura Fachada	AFASTAMENTO AOS LIMITES DO LOTE		
						ACIMA SOLEIRA	ABAIXO SOLEIRA		ARRUAM	LATERA	TARDOZ
1	12.315,00	6.773,00	6.773,00	81.276,00	Industria	2	0	12,00	10,00	5,00	6,00
2	4.230,00	2.327,00	2.327,00	27.924,00	Industria	2	0	12,00	10,00	5,00	6,00
3	11.841,50	6.513,00	6.513,00	78.156,00	Industria	2	0	12,00	10,00	5,00	6,00
TOTAIS	**28.386,50**	**15.613,00**	**15.613,00**	**187.356,00**							

TONDELA MUNICIPIO
Divisão Equipamentos Públicos Planeamento Urbano e SIG
O conteudo desta folha é propriedade da C. M. Tondela, não pode ser reproduzido ou usado para qualquer propósito, a não ser o expresso no respectivo requerimento.

Loteamento ZIM Lajedo

DESIGNAÇÃO :
Planta Sintese

LOCAL DO PROJECTO :
Lajedo - Tondela

O.A. 5413

TÉCNICO RESPONSVÉL: Ernesto Pereira

COORDENADOR TÉCNICO: Miguel Silva

ESCALA : 1:1000

DATA : Junho 2020

DESENHO Nº : 2