

PROCEDIMENTO - HASTA PÚBLICA
ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

PARCELA com 13.021,51 m2

Artigo P6023 e Registo
1403/20240404

Área de Acolhimento Empresarial do
PINHAL DA REBELA, VÁRZEA

CONDIÇÕES GERAIS DO PROCEDIMENTO



Índice

1. PROCEDIMENTO	3
2. ABERTURA E CONDUÇÃO DO PROCEDIMENTO	3
3. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E VALOR BASE DE ALIENAÇÃO	4
4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO	4
5. INTERVENIENTES.....	5
6. IMPEDIMENTOS	5
7. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS.....	7
8. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS.....	7
10. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS	9
11. LOCAL, DATA E HORA DO ATO PÚBLICO (PRAÇA DA HASTA PÚBLICA).....	10
12. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO	11
13. CAUSAS DE EXCLUSÃO	12
14. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA	13
15. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA, NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO	13
16. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUÍO ENTRE OS PROPONENTES ..	14
17. CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA.....	15
18. CONDIÇÕES ESPECIAIS	16

Anexos

ANEXO I - Identificação do Imóvel

ANEXO II – Modelo da Proposta

ANEXO III - Modelo de Procuração

ANEXO IV - Modelo de Declaração

ANEXO V – Peças Escritas e Desenhadas



1. PROCEDIMENTO

A alienação do imóvel municipal objeto deste concurso e o procedimento adotado pelo Município de Felgueiras para a escolha do adjudicatário seguirá, com as devidas adaptações, os trâmites do procedimento para a alienação de imóveis do domínio privado do Estado, previsto nos artigos 86.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto (Hasta Pública).

2. ABERTURA E CONDUÇÃO DO PROCEDIMENTO

2.1 O procedimento é aberto no dia **03 de maio de 2024**, por aviso a publicar em jornal diário nacional, designadamente no Jornal de Notícias e em todos os canais de comunicação municipal, nomeadamente os digitais.

2.2 O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:

- a) Presidente da Comissão: Dr.ª Natália Martins, Chefe da Divisão de Contratação Pública
- b) Vogal: Dr.ª Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos
- c) Vogal: Dr.ª Carina Silva, Chefe da Divisão Administrativa
- d) Vogal: Arq.ª Patricia Verdial, Chefe de Gestão Urbanística
- e) Vogal: Arq.º, Fernando Camarneiro Costa Chefe do Serviço de Controlo Prévio
- f) Vogal: Marco Silva, Chefe de Gabinete do Presidente da CM de Felgueiras
- g) Vogal: Dr. Bruno Cunha, Trabalhador da Divisão de Contratação Pública

Como suplentes ficam designados:

- a) Presidente da Comissão: Dr.ª Sónia Nunes, Chefe da Divisão de Assuntos Jurídicos
- b) Vogal: Dr.ª Maria José Costa, Trabalhadora da Divisão de Contratação Pública
- c) Vogal: Dr. Marcos Barreto, Jurista da Divisão de Assuntos Jurídicos
- d) Vogal: Dr. José Carlos, Adjunto do Gabinete de Apoio do Presidente da CM de Felgueiras



2.3 O mandato da Comissão termina com a adjudicação provisória do imóvel a alienar ao adquirente.

3. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

3.1 O objeto do presente procedimento é a alienação do imóvel, propriedade do Município de Felgueiras, identificado no Anexo I, nas condições de venda que se seguem.

3.2 A decisão de alienação do imóvel municipal foi tomada pela Câmara Municipal, em deliberação de 24 de abril de 2024 e em deliberação da Assembleia Municipal de 30 de abril de 2024.

3.3 O imóvel será vendido devoluto de pessoas e bens e no estado de conservação em que se encontra, não podendo o adquirente alegar vícios ou defeitos para a não celebração da escritura pública de compra e venda, tal como especificada no ponto 17.

3.4 O Município de Felgueiras não se responsabilizará por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio adquirente retirar das visitas ao local.

3.5 Por motivos de ordem técnica ou de outra natureza, a qualquer momento e até à data fixada para a hasta pública no ponto 11., o imóvel identificado para alienação (Anexo I) pode ser retirado, anulando-se o procedimento.

4. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

4.1 O valor base de alienação do imóvel objeto da hasta pública, é de **1.627.688,75 €** (um milhão seiscentos e vinte e sete mil seiscentos e oitenta e oito euros e setenta e cinco cêntimos), conforme descrito no Anexo I, tendo sido fixado através: da conjugação do valor da avaliação do perito da lista oficial e do preço de referência obtido no procedimento de Hasta publica, recentemente concretizado, em terrenos localizados nas imediações do atual.

4.2 O preço a pagar ao Município de Felgueiras não poderá ser inferior ao valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.



5. INTERVENIENTES

5.1 Apenas podem licitar os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos do ponto 9., até ao prazo indicado em 8.2.

5.2 No caso de pessoas coletivas, os respetivos representantes devem vir munidos dos documentos que lhes confirmam poderes para o ato.

5.3 Os eventuais preferentes deverão identificar-se antes do início da praça com documentos comprovativos dessa condição.

6. IMPEDIMENTOS

6.1 Não podem ser candidatos ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que:

a) Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução, cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

b) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade 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 condenados por aqueles crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

c) Tenham sido objeto de aplicação 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 a Segurança Social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;



- e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- f) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21º do Decreto-Lei 433/82, de 27 de outubro, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio e no n.º 1 do artigo 460º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;
- g) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562º do Código do Trabalho;
- h) Tenham sido objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço, de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a Segurança Social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- i) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares ou, no caso de tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenadas pelos mesmos crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação:
 - i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2º da Ação Comum n.º 98/773/JAI do Conselho;
 - ii) Corrupção, na aceção do artigo 3º do Ato do Conselho de 26 de maio de 1997 e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI do Conselho;
 - iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;



iv) Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1º da Diretiva n.º 91/308/CEE do Conselho de 10 de junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais.

7. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS E DESPESAS DEVIDOS

7.1 Ao valor da adjudicação acrescem todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, nomeadamente Imposto de Selo e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, que serão da responsabilidade do adjudicatário.

8. LOCAL E DATA LIMITE PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

8.1 As propostas deverão ser entregues no Gabinete de Atendimento do Edifício dos Paços do Concelho. Endereço:

Edifício dos Paços do Concelho - Praça da República - Felgueiras

Código Postal: 4610-116 Felgueiras

GPS: 41º21'56.18"N | 8º11'53.81"W

Telefone: 00351 255 318 000

8.2 As propostas deverão ser entregues até às **16 horas** do último dia útil anterior (**14 de junho de 2024**) ao da realização da praça, que terá lugar no dia 17 de junho, nos termos do ponto 11.

9. MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

9.1 As propostas devem indicar um valor para aquisição do imóvel, superior ao valor base de alienação, nos termos do “Modelo de Proposta”, em Anexo II, e igualmente serem acompanhadas da seguinte documentação, sob pena de exclusão:

a) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela Conservatória do Registo Comercial, válida e atualizada;



b) Procuração, em caso de representação do candidato no ato público e praça da hasta pública em que terá lugar a licitação, elaborada nos termos do Anexo III, ou em termos que confirmam poderes ainda mais latos, ou ata do órgão social estatutariamente competente para delegar poderes num gerente ou administrador para representar isoladamente a pessoa coletiva, nos casos em que esta se obrigue pela assinatura de 2 (dois) ou mais membros do órgão de gestão;

c) Declaração, do candidato, de aceitação do conteúdo de todos os elementos patenteados no presente procedimento, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo IV, assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha poderes para obrigar;

d) No caso de apresentação de proposta por um agrupamento, deve ser assinado pelo representante comum dos membros que o integram, juntando à mesma os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.

9.2 Todos os documentos referidos nas alíneas anteriores são necessariamente redigidos em língua portuguesa.

9.3 Os documentos a entregar pelos candidatos de origem estrangeira deverão ser emitidos de acordo com a legislação do respetivo Estado de origem, legalizados num Consulado Português ou de acordo com a Convenção de Haia, e traduzidos para língua portuguesa, com a respetiva tradução certificada nos termos da lei portuguesa.

9.4 A proposta deve ainda ser acompanhada de um cheque bancário, emitido à ordem do Município, no montante correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta de aquisição, constante do Anexo II.

9.5 O cheque referido no ponto anterior será devolvido aos candidatos a quem não seja adjudicado o objeto da hasta pública, juntamente com a notificação sobre a adjudicação definitiva.

9.6 As propostas deverão ser entregues das 09.00 às 16.00 horas, pelos concorrentes ou seus representantes legais, contra recibo, em invólucro opaco e fechado, com a identificação do proponente e do procedimento a que respeita, inscritos no exterior, dirigido ao Presidente da Comissão, exclusivamente no local indicado em 8.1.



9.7 Não serão admitidas as propostas remetidas via CTT ou por correio eletrónico.

9.8 O prazo de validade das propostas é de 90 (noventa) dias, contados da data do ato público.

9.9 O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 90 (noventa) dias, se os candidatos nada requererem em contrário.

10. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

10.1 Todos os elementos sobre o imóvel a alienar estarão disponíveis para consulta no local indicado no ponto 8.1, nos dias e horário normal de expediente, e publicitados no *site* municipal.

10.2 Os elementos relativos ao imóvel a alienar podem ser adquiridos pelos interessados, no site do município.

10.3 A relação dos elementos considerados essenciais para a apresentação e o enquadramento urbanístico do imóvel a alienar consta do ANEXO V.

10.4 Todos os pedidos de esclarecimento relativos ao imóvel a alienar, ou sobre o próprio procedimento, devem ser requeridos através de correio eletrónico (geral@cm-felgueiras.pt), ou por carta registada, dirigidos ao Presidente da Comissão, no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (até 17 de maio de 2024).

10.5 Os interessados poderão optar por instruir, igualmente no primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas, um Pedido de Informação Prévia (PIP), nos termos do artigo 14.º e seguintes do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação).

10.6 A Comissão responderá, aos interessados, através da publicação, no site do município, até ao final do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas (31 de maio de 2024), com a posição do Município, delegada no Senhor Presidente da Câmara Municipal, quanto aos pedidos de esclarecimento e de PIP.



10.7 O Município poderá recusar prestar os esclarecimentos solicitados se forem apresentados fora do prazo definido em 10.4, ou os entender absolutamente inadequados ou desnecessários à formulação da proposta.

10.8 O Município somente garante o prazo definido em 10.6 para que a Comissão responda a pedido de informação prévia, caso o processo seja correta e completamente instruído, dentro do prazo definido em 10.4.

10.9 Todos os pedidos de esclarecimento que mereçam resposta por parte do Município, serão comunicados ao respetivo requerente e publicitada a sua existência no *site* municipal, juntando-se, às peças patenteadas do procedimento, cópia não identificada das respostas da Comissão.

11. LOCAL, DATA E HORA DO ATO PÚBLICO (PRAÇA DA HASTA PÚBLICA)

11.1 O ato público terá lugar no **Auditório do Edifício dos Paços do Concelho**, em Felgueiras, no mesmo endereço indicado em 8.1, **no dia 17 de junho de 2024, com início às 10:00 horas.**

11.2 Só poderão intervir no ato os candidatos que tenham apresentado propostas de aquisição nos termos do ponto 5. e que se apresentem devidamente credenciadas pelos concorrentes, bastando, para tanto, no caso de intervenção do titular de empresa em nome individual, a exibição do respetivo documento de identificação pessoal.

11.3 – O ato público destina-se à abertura das propostas, para verificar se as mesmas apresentam todos os documentos exigidos neste Programa de Concurso e se os mesmos estão em conformidade com o exigido.

11.4 – Os concorrentes que não apresentem todos os documentos exigidos, ou se estes não estiverem em conformidade legal, serão imediatamente excluídos.

11.5 – Na sessão de ato público, os concorrentes devidamente credenciados podem consultar todas as propostas apresentadas e pedir ao Júri esclarecimentos, podendo também apresentar reclamações.



11.6 – Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público do concurso na data e hora fixados, todos os concorrentes serão notificados da nova data e horário da realização desse ato.

12. TRAMITAÇÃO DO ATO PÚBLICO

12.1 Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à abertura dos subscritos recebidos, nos termos do ponto 9. do presente procedimento de hasta pública.

12.2 A Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.

12.3 Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.

12.4 De seguida, interrompe-se o ato público para a Comissão proceder, em sessão privada, à análise dos documentos apresentados pelos candidatos, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes.

12.5 A Comissão rubrica os documentos mencionados no ponto anterior e procede à sua análise, deliberando sobre a admissão ou exclusão dos proponentes.

12.6 O desempate entre propostas admitidas pela Comissão, que apresentem o mesmo valor, é feito através de sorteio.

12.7 Reaberto o ato público, a Comissão transmite as deliberações tomadas, dando-se continuidade àquele ou fixando-se dia e hora para a continuação do mesmo.

12.8 De imediato é aberta a praça, iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

12.9 No ato público da praça, procede-se à licitação verbal entre os candidatos, que podem ser os próprios ou os seus representantes, devidamente legitimados com poderes bastantes para o efeito, nos termos do ponto 5.2 do presente procedimento de hasta pública.



12.10 O valor do lanço mínimo é fixado pela Comissão no montante de 1 % do valor inicial de licitação.

12.11 A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

12.12 Seguidamente, dar-se-á lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do que um preferente legal, reabre-se a licitação entre eles e o proponente do ponto anterior.

12.13 Para efeitos do ponto anterior, a licitação terminará quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

12.14 No final da praça, a Comissão procede à adjudicação provisória do imóvel ao candidato que tenha apresentado o lanço mais elevado ou ao candidato que tenha apresentado a proposta de valor mais elevado, quando não tenha existido nenhuma licitação entre o(s) candidato(s) presente no ato público, elaborando o respetivo auto que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário provisório.

13. CAUSAS DE EXCLUSÃO

13.1 Constituem causas de exclusão dos candidatos:

- a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no ponto 9. do presente procedimento de hasta pública;
- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no ponto 8.2 do presente procedimento de hasta pública;
- c) A existência de dívidas à Autoridade Tributária ou à Segurança Social;
- d) A existência de dívidas ao Município de Felgueiras, por período superior a 60 dias para além do prazo da liquidação, situação que, a ser apurada posteriormente, leva a que a adjudicação seja considerada sem efeito, sucedendo, nesse caso, o proponente com a segunda melhor proposta ou que haja licitado o segundo valor mais elevado.

13.2 Constituem causas de exclusão das propostas:



- a) A não observação do disposto no ponto 9. do presente procedimento de hasta pública;
- b) A apresentação de proposta condicionada ou que envolva alterações ou variantes das condições gerais estipuladas para este procedimento de hasta pública;
- c) A apresentação de valor inferior ao valor base de alienação indicado no Anexo I.

14. REGRAS DA ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

14.1 O adjudicatário provisório ou o seu representante legal deve proceder ao pagamento imediato na Tesouraria municipal de 25% do valor pelo qual foi concretizada a alienação, podendo optar por utilizar o cheque entregue com a proposta, juntamente com o pagamento do diferencial da licitação.

14.2 O Município emitirá documento de quitação da quantia entregue a título de pagamento inicial.

14.3 O pagamento integral do montante remanescente aos 25% pagos aquando da adjudicação provisória será pago a pronto no ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel.

15. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA, NÃO ALIENAÇÃO OU DESISTÊNCIA DO ADJUDICATÁRIO

15.1 A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao executivo camarário, devendo dela ser notificado o adjudicatário provisório e os restantes candidatos, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data em que tiver sido deliberada.

15.2 O executivo camarário pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação definitiva, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, com exceção da devolução, em singelo, das quantias entregues.

15.3 Ocorrendo a desistência do adjudicatário, este perderá para o Município as quantias já entregues.



15.4 No caso previsto no ponto anterior, e caso o executivo camarário assim o determine, poderá o imóvel ser adjudicado ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação.

15.5 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a o executivo camarário deliberar pela anulação do procedimento de venda do imóvel, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos no prazo de 3 (três) dias, a contar da data em que tiver sido deliberada.

15.6 O executivo camarário poderá ainda deliberar pela não adjudicação ou pela anulação do procedimento de hasta pública quando considere que:

- a) As propostas apresentadas não sejam aceitáveis;
- b) Sejam detetados erros relevantes no processo de hasta pública;
- c) Pelo incumprimento, por parte do adjudicatário, dos procedimentos ou obrigações previstas no presente documento.

15.7 A não apresentação dos documentos referidos no ponto 17.3, ou a falta de pagamento dos encargos referidos nos pontos 17.6 e 17.7, atempadamente, por motivo imputável ao adjudicatário, implica a revogação da deliberação de adjudicação definitiva do imóvel, sendo equiparado, para todos os efeitos, a desistência do adjudicatário, nos termos do ponto 15.3.

15.8 O adjudicatário fica impedido de ceder a sua posição pré-contratual.

16. FALSAS DECLARAÇÕES OU FUNDADO INDÍCIO DE CONLUÍO ENTRE OS PROPONENTES

A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Felgueiras, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.



17. CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA

17.1 A escritura pública de compra e venda, a outorgar obrigatoriamente pelo adjudicatário, deverá ser celebrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da deliberação do executivo camarário quanto à adjudicação definitiva do imóvel.

17.2 A Câmara Municipal notificará o adjudicatário, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias seguidos, sobre a data agendada para a celebração da escritura pública, remetendo a respetiva minuta provisória, na qual figurarão as condições especiais a que o adquirente ficará vinculado.

17.3 O adjudicatário fica obrigado a entregar, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, os documentos que lhe forem exigidos na notificação referida no ponto anterior, para efeitos da celebração da escritura pública, bem como os seguintes documentos/certidões, sob pena de caducidade da adjudicação:

- a) Certificado do registo criminal do candidato e, no caso de pessoas coletivas, certificado de registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão (gerência, administração ou direção);
- b) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo de autorização conferida de modo que o Município proceda à consulta no portal competente;
- c) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a Segurança Social ou comprovativo de autorização conferida de modo que o Município proceda à consulta no portal competente.

17.4 Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo se se tratar, nos termos da lei fiscal em vigor, de pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que ficará dispensada de apresentar os documentos referidos nas alíneas b) e c) do ponto 17.3.

17.5 Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos nas alíneas b) e c) do ponto 17.3, os seguintes documentos:



- a) Certidão de constituição de pessoa coletiva, acompanhada dos respetivos estatutos;
- b) Certidão da administração fiscal portuguesa, na qual se ateste que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional.

17.6 O adjudicatário fica obrigado ao pagamento atempado de todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, mencionados no ponto 7.1.

17.7 No ato de celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel o adjudicatário, para efeitos do estipulado no ponto 14.3, procede ao pagamento respetivo, por meio de cheque bancário, em nome do Município.

18. CONDIÇÕES ESPECIAIS

18.1 Fica o adquirente vinculado às “Condições Especiais”, tipificadas no Anexo I, do presente procedimento de hasta pública, densificadas nos pontos seguintes.

18.2 As regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo do imóvel a alienar são as estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal (PDM).

18.3 Mais especificamente, a edificabilidade no imóvel está condicionada às categorias de espaço que a sua localização abrange (e a área respetiva permite), tal como definido na planta de ordenamento do PDM em vigor, a saber:

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 39.º

Identificação e regime geral de edificabilidade

1 – Os espaços de atividades económicas integram as áreas destinadas à instalação de atividades económicas diversas, tais como o comércio, serviços, indústria compatível, indústria e logística.

2 – Os espaços de atividades económicas são tipificados em duas subcategorias, que se distinguem pelas usas prevalentes e pela localização:



Espaços de Atividades Económicas de Tipo I: que correspondem a espaços genéricos, onde são admissíveis todos os usos dominantes e compatíveis;

Espaços de Atividades Económicas de Tipo II: que correspondem a espaços onde se verifica a proximidade ao núcleo central da cidade de Felgueiras, sendo admissíveis os usos dominantes e compatíveis, com exceção do uso industrial.

3 – Admitem -se como compatíveis os usos destinadas a equipamentos e demais instalações necessárias para o normal funcionamento das atividades económicas e ainda espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva, turismo, a instalação de postos de abastecimento de combustível e ainda habitação, quando preexistente.

4 – A instalação de novos estabelecimentos industriais, designadamente de unidades abrangidas pelo regime de prevenção de acidentes graves, pode ser condicionada se se entender que não estão salvaguardados o bem-estar e a qualidade de vida da população, nomeadamente devido a impactos negativos decorrentes da emissão de efluentes líquidos ou gasosos, de níveis de ruído ou outras riscos considerados incompatíveis com a função habitacional envolvente.

5 – Nas espaços de atividades económicas, pretende-se a reconversão de eventuais edificações já existentes, ainda que desativadas por forma a reduzir o seu impacto no espaço urbano.

6 – A construção de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes neste tipo de espaços cumpre os seguintes parâmetros:

Uso	Número máximo de pisos	Índice máximo de ocupação do solo	Índice máximo de utilização do solo
Indústria, Logística e Postos de abastecimento de combustível	2	75 %	1,2
Comércio, Serviços, Equipamentos de utilização coletiva e Turismo	6	75 %	1,5

7 – Nas espaços de atividades económicas não é aplicável o conceito de morfotipologia dominante, sem prejuízo do disposto na alínea d) do n.º 4, do artigo 10.º

8 – Caso existam, os desníveis acentuados decorrentes de aterros ou desaterros entre lotes ou parcelas confinantes não podem exceder os 3 metros.

9 – As novas construções recuam no mínima 10 metros em relação aos limites da frente confrontante com arruamentos públicos e 5 metros em relação aos limites laterais e de tardoz.



10 – Excetua -se do disposto no número anterior, quanto ao afastamento lateral, nos casos em que, por motivos de cadastro, se justifique a construção geminada ou em banda ou quando a lógica de edificação seja maioritariamente definida por construções geminadas ou em banda, sendo obrigatório o tratamento estético de empenas cegas.

11 – Todos os espaços laterais e posteriores não ocupados pelas instalações ou arruamentos são obrigatoriamente arborizados, com exceção dos logradouros confinantes com a via pública, sendo igualmente obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores e implementação de cortina arbórea ou arbustiva adequada.

12 – Salvo quando a via pública apresente uma inclinação superior a 5 %, as disposições contidas nos números anteriores, por imperativos de ordenamento e harmonização, podem ser objeto de ajustamento pontual em situação de colmatação de empenas, prevalecendo o disposto no artigo 10.º

18.4 O processo de licenciamento de uma operação urbanística a levar a efeito no imóvel deverá ser instruído na Câmara Municipal de Felgueiras no prazo máximo de 9 (nove) meses a partir da data da celebração da escritura.

18.5 Caso o adquirente tenha, conforme previsto no ponto 10.5, apresentado um PIP nos termos do n.º 2 do artigo 14.º do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), a operação urbanista subsequente está isenta de licenciamento.

18.6 A prorrogação do prazo estabelecido no ponto anterior fica condicionada à aprovação prévia da Câmara Municipal de Felgueiras, mediante o atendimento das razões invocadas pelo adquirente.

18.7 Por cada mês de atraso no cumprimento do prazo definido no ponto 18.4, o adquirente fica obrigado ao pagamento de uma multa equivalente a 1% do valor da alienação do imóvel, cuja liquidação ocorrerá em simultâneo com a da licença de construção.

18.8 Decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que o processo de licenciamento tenha sido instruído, o imóvel alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação do



imóvel, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título.

18.9 A não obtenção da autorização de utilização até 48 (quarenta e oito) meses após a data da celebração da escritura, por razões imputáveis ao adquirente, obriga-o ao pagamento de uma multa equivalente a 2% do valor da alienação do imóvel, cuja liquidação ocorrerá em simultâneo com a da referida autorização.

18.10 A prorrogação, não graciosa, do prazo estabelecido no ponto anterior fica condicionada à aprovação prévia da Câmara Municipal de Felgueiras, mediante o atendimento das razões invocadas pelo adquirente.

18.11 Decorrido o prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses sobre a data da celebração da escritura, sem que a autorização de utilização tenha sido obtida, por razões imputáveis ao adquirente, o imóvel alienado reverterá para o Município de Felgueiras, sendo o adquirente ressarcido de 50% do valor da alienação do imóvel, mas sem que tenha direito a quaisquer indemnizações por benfeitorias ou construções ali feitas, a qualquer título.

18.12 Para efeitos da reversão, estatuída nos pontos 18.7 ou 18.12, a Câmara Municipal de Felgueiras notificará o adquirente para o exercício do direito de audiência, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

18.13 Os prazos fixados neste ponto 18. consideram-se automaticamente prorrogados por período igual ao do eventual não cumprimento, por razões imputáveis ao Município de Felgueiras, do prazo fixado no ponto 3.6.

18.14 O adquirente fica impedido de revender o imóvel até à obtenção da autorização de utilização.

18.15 Em caso de força maior, devidamente comprovada, o Município de Felgueiras poderá autorizar a revenda do imóvel antes da obtenção da autorização de utilização, desde que o novo adquirente assumam contratualmente todas as obrigações e condições que à data ainda impendam sobre o adquirente inicial.





Felgueiras
CÂMARA MUNICIPAL

18.16 O Município de Felgueiras não participará no investimento nem avalizará empréstimos que o adquirente venha a contrair, devendo este assumir o financiamento da totalidade do custo do imóvel e das obras a realizar.



Praça da República - Margaride
4610-116 Felgueiras

T. 255 318 000 F. 255 318 170
geral@cm-felgueiras.pt

www.cm-felgueiras.pt