

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO: **HASTA PÚBLICA**

PREÇO BASE DE VENDA: **3.360.000,00 € (TRÊS MILHÕES TREZENTOS E SESSENTA MIL EUROS)**

OBJETO CONTRATUAL: **ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE DEZOITO (18) PRÉDIOS RÚSTICOS, NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA, INTEGRADAS NO DESIGNADO “PARQUE METROPOLITANO DA MAIA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA.**

CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS E PATRIMÓNIO
DIVISÃO DA CONTRATAÇÃO PÚBLICA E APROVISIONAMENTO

PR. DO DOUTOR JOSÉ VIEIRA DE CARVALHO 4470-202 MAIA
TEL. 229 408 600 · FAX 229 480 901 · dcp.dfp@cm-maia.pt · www.cm-maia.pt

1. OBJETO

- 1.1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do procedimento de “ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE DEZOITO (18) PRÉDIOS RÚSTICOS, NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA, INTEGRADOS NO DESIGNADO “PARQUE METROPOLITANO DA MAIA”, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA”, propriedade do Município da Maia, integradas na Unidade de Execução do Parque Desportivo Norte – Centro de Formação, em cumprimento das deliberações de 04 e de 18 de março de 2024, da Câmara Municipal, e de 25/03/2024, da Assembleia Municipal.
- 1.2. O objeto do presente procedimento é a alienação do conjunto dos imóveis a seguir identificados, propriedade do Município da Maia, nas condições de venda que se seguem:

QUADRO DE IDENTIFICAÇÃO DO CONJUNTO DE IMÓVEIS A ALIENAR ATRAVÉS DE HASTA PÚBLICA						
#	Descrição do Imóvel	Localização	Freguesia	Inscrição Matricial	Descrição Predial	Área (m2)
1	Pinhal com mato e eucaliptal	Leira das Varas Altas	Nogueira e Silva Escura	1594 *	187 *	276,00
2	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça da Cavada	Nogueira e Silva Escura	1576	482	9 061,00
3	Pinhal com mato e eucaliptal	Leira do Alto do Bouçã Novo	Nogueira e Silva Escura	1596 *	499 *	5 048,00
4	Pinhal e mato	Bouça das Varas Altas ou da Cavada	Nogueira e Silva Escura	1572	96	19 393,00
5	Pinhal e mato	Leira das Varas Altas	Nogueira e Silva Escura	2202	77	4 880,00
6	Pinhal com mato	Leira do Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1578	90	3 827,00
7	Pinhal e mato	Leira do Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1584	429	6 173,00
8	Pinhal com mato e eucaliptal	Leira do Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1586	47	12 224,00
9	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça da Tapada ou Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1588	651	11 422,00
10	Pinhal com mato e eucaliptal	Leira do Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1590	662	5 840,00
11	Eucaliptal	Bouça da Ferradura ou da Tapada	Nogueira e Silva Escura	1610	650	4 497,00
12	Prédio rústico e braviao	Leira das Varas Altas	Nogueira e Silva Escura	2224	107	3 109,00
13	Pinhal com mato e eucaliptal	Leira do Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1580	427	3 167,00
14	Pinhal com mato	Leira do Bouçã	Nogueira e Silva Escura	1582	502	5 165,00
15	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça das Varas Altas	Nogueira e Silva Escura	1568	446	15 421,00
16	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça das Terças ou Varas Altas	Nogueira e Silva Escura	1570	551	12 829,00
17	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça dos Paços ou Varas Altas	Nogueira e Silva Escura	1566	461	6 714,00
18	Pinhal com mato e eucaliptal	Bouça do Monte-Bouça da Pousa	Nogueira e Silva Escura	1564	457	11 579,00
TOTAL						140 625,00

* O art.º matricial 1594 e a descrição predial 187 com a área mencionada de 276,00 m² aguarda nova descrição e novo artigo, em virtude da discriminação do referido art.º matricial 1594.º. (Anexo III A do Caderno de Encargos)

* O art.º matricial 1596 e a descrição predial 499 com a área mencionada de 5048,00 m² aguarda nova descrição e novo artigo, em virtude da discriminação do referido art.º matricial 1596.º. (Anexo III B do Caderno de Encargos)

- 1.3. O conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos e de pessoas e bens.
- 1.4. Os parâmetros urbanísticos e as condições de ocupação e de utilização do conjunto de dezoito (18) prédios rústicos a alienar está definido nas peças escritas e desenhadas que integram o processo de Unidade de Execução aprovada pelo Município da Maia, constante do **ANEXO I** ao presente Caderno de Encargos e aplicar-se-ão às operações urbanísticas a realizar.
- 1.5. O **ANEXO III** do presente Caderno de Encargos integra a identificação predial do conjunto de dezoito (18) prédios rústicos, e o respetivo cadastro geométrico.
- 1.6. O conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos será transmitido no estado em que se encontram à data da celebração do respetivo contrato.
- 1.7. Todas as operações de limpeza, demolição de construções existentes ou remoção de entulho são da inteira responsabilidade do adquirente, sem que possa ser imputado qualquer custo ao Município da Maia.

2. ENTIDADE PÚBLICA CONTRATANTE

A entidade pública contratante é o Município da Maia, sito na Praça Dr. José Vieira de Carvalho, telefone 229.408.600, fax 229.480.901 e e-mail geral@cm-maia.pt.

3. ADJUDICAÇÃO

- 3.1. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete ao órgão executivo, devendo dela ser notificado o adjudicatário no prazo de 10 dias úteis a contar do despacho de adjudicação definitiva.
- 3.2. O Município pode não adjudicar provisória ou definitivamente o imóvel, mediante fundamentação adequada, nos termos previstos no programa de procedimento.
- 3.3. Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável ao Município, a importância recebida é restituída sem necessidade de requerimento do interessado, não lhe assistindo o direito a reclamar qualquer indemnização/ compensação decorrente da não adjudicação.
- 3.4. Se a não adjudicação se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário, perde este o direito ao montante já pago, podendo o Município adjudicar provisoriamente o imóvel ao candidato que tiver apresentado a segunda proposta de valor mais elevado, nos termos previstos no programa do procedimento.

4. PAGAMENTO

- 4.1. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor proposto, aquando a apresentação da proposta, nos termos do programa de procedimento.
- 4.2. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento de mais 15% (quinze por cento) do valor adjudicado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, nos termos do programa de procedimento.
- 4.3. O remanescente do valor de aquisição será pago na data da celebração do contrato de compra e venda.

5. CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO

- 5.1. Do título de alienação devem constar as restrições ao direito de propriedade respeitantes a cada imóvel.
- 5.2. As restrições referidas no número anterior, por serem consideradas ónus, estão sujeitas a registo, nos termos do Código do Registo Predial.
- 5.3. O adquirente do conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos tem pleno e perfeito conhecimento de que o Município da Maia aprovou uma Unidade de Execução no denominado Parque Desportivo Norte – Centro de Formação, conforme se pode alcançar pelo ANEXO I do Caderno do Encargos, do qual resultam as regras legais e regulamentares subjacentes ao enquadramento urbanístico de uma futura operação urbanística que terá de ser apresentada nos serviços municipais para aprovação, daí decorrendo para o adquirente todas as obrigações legais e regulamentares que terá, obrigatoriamente, que cumprir para que possa vir a edificar o Parque Desportivo Norte – Centro de Formação.

6. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- 6.1. O conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos será entregue ao adquirente no estado em que se encontram e livre de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos.
- 6.2. O Município da Maia transmitirá a propriedade do conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos no estado em que se encontrarem à data de outorga do contrato de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirou da visita ao local.
- 6.3. Os serviços de urbanismo do Município da Maia deverão proceder ao controlo prévio das operações urbanísticas nos prazos legalmente previstos no Regime Jurídico da

Urbanização e Edificação.

7. CONTRATO

7.1. O contrato a celebrar na sequência do presente procedimento será reduzido a escrito e assumirá a forma de contrato de escritura pública de compra e venda, em conformidade com a legislação em vigor, tendo como outorgantes a entidade adjudicante e o adjudicatário.

7.2. Da escritura de compra e venda constarão, obrigatoriamente, as condições particulares consignadas neste caderno de encargos.

7.3. O adquirente será avisado mediante carta registada, do dia, hora e local da celebração da escritura de compra e venda, com a antecedência mínima de 20 dias.

8. 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 penal.

9. TAXAS E LICENÇAS

O adjudicatário fica obrigado ao pagamento de taxas e licenças devidas ao Município, nos termos legais aplicáveis, bem como todas as devidas a outras entidades.

10. RESOLUÇÃO DO CONTRATO

10.1. Poderá haver lugar a resolução do contrato por qualquer das partes, sempre que se verifique o incumprimento de quaisquer obrigações, previstas no respetivo contrato de escritura de compra e venda.

10.2. No caso previsto no número anterior poderá haver lugar, quando devidamente justificada, à justa indemnização.

11. ENCARGOS E DESPESAS

Todos os encargos legais e despesas decorrentes da transmissão do conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos são da responsabilidade dos respetivos adquirentes.

12. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

As divergências que existam entre os documentos relativos ao procedimento de alienação do conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos mediante apresentação de proposta em carta fechada e o contrato de compra e venda devem ser interpretados da seguinte forma:

- a) Em primeiro lugar, aplica-se as normas imperativas da Lei e do Caderno de Encargos;
- b) Em segundo lugar, aplica-se as disposições do contrato de compra e venda, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da Lei e do Caderno de Encargos.

13. FORO COMPETENTE

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

ANEXOS AO CADERNO DE ENCARGOS:

- **Anexo I** UE - Unidade de Execução do Parque Desportivo Norte - Centro de Formação
- **Anexo II** Relatório de Avaliação Imobiliária do conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos.
- **Anexo III** Identificação do cadastro geométrico e quadro de áreas do conjunto dos dezoito (18) prédios rústicos, integrando:
 - Planta de localização e identificação dos artigos
 - Quadro com identificação dos 18 prédios rústicos
 - Requerimentos AT para retificação das áreas dos artigos rústicos 1594 e 1596
 - Certidões da Conservatória do Registo Predial com as áreas retificadas