TONDELA

MUNICÍPIO

HASTA PÚBLICA

Processo n.º 2024/300.10.003/7

LOTE 2

ZIM LAJEDO

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

CAPÍTULO I – DO PROCEDIMENTO 3
1. **ENTIDADE** 3
2. **OBJETO** 3
3. **DELIBERAÇÃO E PROCEDIMENTO ADOTADO** 4
4. **COMISSÃO** 4
5. **VALOR BASE DE ALIENAÇÃO** 4
6. **CONSULTA DAS PEÇAS E ESCLARECIMENTOS** 5
7. **CONCORRENTES** 6
8. **APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS** 7
9. **DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A PROPOSTA** 8
10. **CRITÉRIOS PARA A ANÁLISE DAS PROPOSTAS** 9
11. **LICITAÇÃO EM CASO DE EMPATE** 11
12. **LOCAL E DATA PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS** 11
13. **ATO PÚBLICO** 12
14. **ATAS** 13
15. **AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS PELA COMISSÃO** 13
16. **NÃO ADJUDICAÇÃO** 14
17. **DECISÃO DE ALIENAÇÃO E FORMALIZAÇÃO** 15
18. **MODALIDADE E PAGAMENTO** 16
19. **IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS** 16

CAPÍTULO II – CONDIÇÕES ESPECIFICAS DA ALIENAÇÃO DO LOTE 17
20. **COMUNICAÇÃO PRÉVIA, CONSTRUÇÃO E LABORAÇÃO** 17
21. **PENALIZAÇÃO** 18
22. **INCUMPRIMENTO** 18
23. **CESSAÇÃO DA LABORAÇÃO** 19
24. **AFASTAMENTO DO DIREITO DE RESOLUÇÃO** 19
25. **DIREITO DE PREFERÊNCIA** 20

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS 21
26. **DISPOSIÇÕES FINAIS** 21
27. **FORO COMPETENTE** 22
28. **PUBLICITAÇÃO** 22

ANEXOS 23
ANEXO I – PLANTA 24
ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA 25

CAPÍTULO I – DO PROCEDIMENTO

1. ENTIDADE

O presente procedimento é promovido pelo Município de Tondela, cujo endereço é:

Largo da República, 16, 3464-001 Tondela;

Telefone: 232 811 110, Fax: 232 811 120;

Email: geral@cm-tondela.pt

2. OBJETO

2.1 O presente procedimento tem por objeto a alienação do Lote 2 na Zona Industrial de Lajedo, propriedade do Município de Tondela, melhor identificado na planta constante do **Anexo I**:

LOTE 2						
Localização	**Freguesia**	**Artigo Matricial**	**Descrição Predial**	**Finalidade**	**Área total (m^2)**	**Área construção (m^2)**
ZIM Lajedo	Santiago de Besteiros	1860	4716/ 20200909	Desenvolvimento de atividade económica	4.230,00	2.327,00

2.2 O instrumento de gestão territorial em vigor é o Plano Diretor Municipal, sem prejuízo das especificações definidas no respetivo Alvará de Loteamento e demais legislação aplicável, como melhor resulta do Relatório de Avaliação deste prédio.

2.3 Em conformidade com o enquadramento urbanístico referido no número anterior, a área abrangida insere-se em espaço classificado como Solo Urbano – Atividades Económicas, na subcategoria de Espaço de Indústria, Armazenagem e Serviços e está abrangido pelo loteamento municipal.

2.4 A aquisição do prédio poderá destinar-se a indústria, comércio e serviços incompatíveis com o espaço urbano, e deverá obedecer a todas as condições que constam do presente Programa de Procedimento, além das condições previstas no PDM.

3. DELIBERAÇÃO E PROCEDIMENTO ADOTADO

Nos termos previstos na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, conforme deliberação da Câmara Municipal de Tondela de 12/03/2024, procede-se à alienação do imóvel, adotando-se a tramitação prevista no Decreto-Lei 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação, nomeadamente, a Hasta Pública, mediante a apresentação de proposta em "Carta Fechada", nos termos especificados nos artigos seguintes.

4. COMISSÃO

O procedimento é conduzido por uma Comissão composta pelos seguintes membros, a designar no Anúncio de Hasta Pública:

a) Presidente da Comissão – Manuel Augusto Dias Andrade;
b) Primeiro Vogal Efetivo – Ernesto Manuel Matos Pereira;
c) Segundo Vogal Efetivo – Inês Alexandra Coelho dos Anjos;
d) Primeiro Vogal Suplente – Tiago André Tavares Rodrigues;
e) Segundo Vogal Suplente – Daniela Susana Craveiro Carvalho Cardoso

5. VALOR BASE DE ALIENAÇÃO

5.1 O valor base de alienação do objeto do presente procedimento corresponde ao montante atualizado de **€ 9,17 (nove euros e dezassete cêntimos) o metro quadrado**, determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente.

5.2 Com referência ao número anterior, o valor base do Lote 2 para efeitos de alienação em sede de Hasta Pública corresponde ao montante global de **€ 38 789,10 (trinta e oito mil, setecentos e oitenta e nove euros e dez cêntimos)**, em conformidade com o relatório de avaliação mencionado.

5.3 Não são admissíveis propostas de valor inferior ao indicado no número anterior.

6. CONSULTA DAS PEÇAS E ESCLARECIMENTOS

6.1 Os elementos disponíveis sobre o presente procedimento estarão disponíveis para consulta:

i. no site do Município de Tondela (www.cm-tondela.pt);

ii. no Departamento de Planeamento, Urbanismo e Edifícios, na morada identificada no ponto 1, durante os dias úteis, sujeito a marcação prévia, durante o prazo que decorrer entre o dia da publicação do Anúncio do presente procedimento e a data limite para entrega das propostas.

6.2 Quaisquer cópias necessárias no âmbito do presente procedimento podem ser adquiridas pelos interessados, a seu pedido, mediante o pagamento fixado na Tabela de Taxas do Município de Tondela em vigor.

6.3 Qualquer esclarecimento deve ser requerido pelos interessados, devidamente identificados e com expressa menção ao assunto, por correio eletrónico ou por carta, para os endereços melhor identificados no ponto 1, até ao final do primeiro terço do prazo para a apresentação de propostas.

6.4 A Comissão deverá responder aos esclarecimentos solicitados durante o segundo terço do referido prazo para apresentação de propostas.

6.5 A falta de resposta ao esclarecimento solicitado até ao final do prazo referido no número anterior poderá implicar a prorrogação do prazo para a apresentação das propostas por período equivalente ao prazo verificado, mediante publicitação dessa prorrogação na página eletrónica do Município de Tondela.

6.6 No dia da realização do ato público, os esclarecimentos que tenham sido prestados pela Comissão serão disponibilizados a todos aqueles que tenham apresentado proposta, sem prejuízo da respetiva publicitação na página eletrónica do Município de Tondela no momento em que é prestado.

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

7. CONCORRENTES

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

7.2 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 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.

8. APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

8.1 As propostas devem indicar o valor proposto para a aquisição do Lote 2 igual ou superior ao valor base e devem ser apresentadas com a identificação completa do concorrente:

a) Nome;
b) Morada;
c) Cartão de cidadão;
d) NIF;
e) Telefone,
f) E-mail.

8.2 No caso de pessoa coletiva, devem ser apresentados os seguintes elementos:

a) Denominação social;
b) Número de pessoa coletiva e matrícula na Conservatória do Registo Comercial onde se encontra matriculada;
c) BI ou CC e NIF, dos membros dos órgãos de gestão com poderes para o efeito.

8.3 As propostas deverão ser entregues pelos concorrentes ou seus representantes legais, nos termos do ponto 12, contra recibo, em invólucro opaco e fechado (carta fechada), com a identificação do concorrente e a inscrição: **"Proposta para Hasta pública – Processo n.º 2024/300.10.003/7"** sendo este dirigido à Senhora Presidente da Câmara Municipal de Tondela.

8.4 A entrega das propostas é registada, numerada e emitido um recibo ao concorrente.

8.5 Enquanto decorre o prazo de entrega das propostas pode qualquer candidato retirar ou substituir a proposta apresentada, desde que se identifique como legítimo concorrente ou representante, fazendo-se acompanhar dos recibos originais emitidos pelo Município.

8.6 Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

9. DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM A PROPOSTA

9.1 A proposta, elaborada nos termos do presente programa de procedimento, é acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:

a) Declaração em conformidade com o **Anexo II**;

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;

d) Declaração, sob compromisso de honra, de que o concorrente não se encontra em nenhuma das situações previstas no ponto 7.2;

e) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do ponto 7.2;

f) Memória descritiva do projeto que pretende executar, indicando de forma clara e precisa o seguinte:

i. Descrição detalhada do projeto, indicando a área de atividade a prosseguir;

ii. Montante do investimento a realizar no projeto;

iii. 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;

iv. Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua área de atividade, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto e respetivo.

g) Qualquer outro documento que entenda por conveniente, face aos critérios previstos no ponto 10, do presente Programa de Procedimento.

9.2 O Município Tondela pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

10. CRITÉRIOS PARA A ANÁLISE DAS PROPOSTAS

10.1 A análise das propostas assentará nos seguintes critérios:

a) Preço proposto para a aquisição do lote;
b) Área de atividade;
c) Criação de postos de trabalho

10.2 Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:

a) Preço (P) – 40 %, em que:

i. 75 pontos se o preço proposto for igual ao valor base;

ii. 80 pontos se o preço proposto for superior ao valor base, mas igual ou inferior ao valor base acrescido de 15%;

iii. 90 pontos se o preço proposto foi superior ao valor base acrescido de 15% e igual ou inferior ao valor base acrescido de 25%;

iv. 100 pontos se o preço proposto for superior ao valor base acrescido de 25%.

b) Área de atividade (AA) – 30%, em que:

i. 100 pontos se a área de atividade a desenvolver no equipamento a construir no objeto da hasta pública for na área de indústria e comércio.

ii. 50 pontos se a área de atividade a desenvolver no equipamento a construir no objeto da hasta pública em na(s) restante(s) área(s) não compreendida(s) no ponto anterior, mas compatíveis com o enquadramento referido no ponto 2 do presente Programa de Procedimento.

c) Postos de trabalho (PT) – 30%, em que:

i. **50 pontos** se a área de atividade a desenvolver no equipamento a construir no objeto da hasta pública der lugar à **criação de até 2 postos** de trabalho com contrato de trabalho com previsão de horário de trabalho a tempo completo;

ii. **65 pontos** se a área de atividade a desenvolver no equipamento a construir no objeto da hasta pública der lugar à **criação entre 3 a 5 postos de trabalho** com contrato de trabalho com previsão de horário de trabalho a tempo completo;

iii. **80 pontos** se a área de atividade a desenvolver no equipamento a construir no objeto da hasta pública der lugar à **criação entre 6 a 8 postos de trabalho** com contrato de trabalho com previsão de horário de trabalho a tempo completo;

iv. **100 pontos** se a área de atividade a desenvolver no equipamento a construir no objeto da hasta pública der lugar à **criação de mais de 8 postos de trabalho** com contrato de trabalho com previsão de horário de trabalho a tempo completo.

§ A criação dos postos de trabalho prevista na proposta, apresentada por cada concorrente, terá de ser executada até 3 anos após a celebração da escritura pública de compra e venda do prédio objeto do presente procedimento.

§ Caso essa execução não venha a ocorrer dentro daquele prazo, o concorrente/adjudicatário terá de indemnizar o Município de Tondela no valor correspondente a 50% do valor da proposta adjudicada.

d) A classificação **(CL)** da proposta será obtida de acordo com fórmula:

CL = P (40%) + AA (30%) + PT (30%)

11. LICITAÇÃO EM CASO DE EMPATE

11.1 No caso de se verificar empate nas propostas, após a aplicação dos critérios de análise de propostas definidos no ponto anterior, a Comissão convocará, no prazo máximo de 8 dias úteis, a realização de um ato público de licitação do preço das propostas.

11.2 A licitação iniciar-se-á a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas, podendo licitar todos os concorrentes cuja proposta tenha sido admitida.

11.3 O valor mínimo de cada lanço é de € 1.000,00 (mil euros), podendo os licitantes fazer lanços naquele valor ou em múltiplos do mesmo.

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

11.5 Em caso de não comparência de qualquer um dos concorrentes ou de não apresentação de qualquer lanço durante a licitação verbal, serão tomadas válidas e definitivas as condições da proposta escrita.

11.6 Por motivos imprevisíveis que prejudiquem ou causem impedimento à continuidade do processo de licitação em condições adequadas, a Comissão pode suspender os trabalhos e desde logo deixar marcada a data em que o ato prossegue, ou disso informar posteriormente os intervenientes.

12. LOCAL E DATA PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

12.1 O prazo de entrega das propostas iniciar-se-á no 1.º dia útil seguinte ao da publicação do Anúncio do presente procedimento e terminará às 15H00 do 20.º dia útil contado a partir do 1.º dia útil seguinte ao da publicação do Anúncio.

12.2 As propostas poderão ser entregues no horário compreendido entre as 9H30 e as 15H00, nas instalações do edifício sede do Município.

12.3 As propostas também poderão ser enviadas por correio registado, incumbindo aos concorrentes salvaguardar eventuais atrasos na sua expedição, sob pena de não aceitação das mesmas quando rececionadas fora de prazo.

13. ATO PÚBLICO

13.1 O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicados no Anúncio de Hasta Pública.

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

13.3 Declarado aberto o ato publico, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à leitura da lista de concorrentes, elaborada e ordenada de acordo com a data e hora de entrada das propostas.

13.4 Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos concorrentes e dos seus representantes.

13.5 Procede-se à abertura dos subscritos recebidos nos termos do programa, assim como à análise dos documentos que instruem a proposta.

13.6 No ato público a comissão apenas procede à mera verificação prévia dos documentos obrigatórios que devem acompanhar as propostas; e não procede, pois, nesse ato, à análise e avaliação dos documentos propriamente dita, avaliação essa que decorrerá em privado.

13.7 Nos termos do número anterior, a Comissão deliberará nesta sede sobre a admissão ou exclusão dos concorrentes que se enquadrem numa das seguintes situações:

a) A não apresentação de qualquer dos documentos exigidos no presente Programa que não possa ser objeto de suprimento nos termos do disposto no ponto 13.8;

b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no presente Programa;

c) O não cumprimento dos critérios e condições de alienação, quando essa verificação não possa ser objeto de suprimento nos termos do ponto 13.8;

d) Outras, que levem à exclusão da proposta.

13.8 A Comissão poderá solicitar esclarecimentos às propostas apresentadas que careçam de suprimento pelos concorrentes, não devendo ser conferido um prazo superior a 5 dias úteis.

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

14. ATAS

Do ato público, bem como dos demais atos inseridos no âmbito da presente hasta pública, serão lavradas as correspondentes atas para o efeito pela Comissão.

15. AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS PELA COMISSÃO

15.1 Após a avaliação das propostas, e eventuais pedidos de esclarecimentos, a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que reúna condições para esse efeito.

15.2 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.

15.3 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.

15.4 Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia.

15.5 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 do objeto da hasta pública.

16. NÃO ADJUDICAÇÃO

16.1 O Município de Tondela pode, por motivos de interesse público, deliberar pela não adjudicação, sem que assista ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização.

16.2 Não há lugar a adjudicação quando:

a) Nenhum concorrente haja apresentado proposta;

b) Todas as propostas tenham sido excluídas;

c) Existam falsas declarações ou fundado conluio entre os proponentes;

d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;

e) Por circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, e os pressupostos da decisão de contratar o justifiquem;

16.3 A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos deve ser notificada a todos os concorrentes.

16.4 No caso da não adjudicação com base nos pressupostos indicados na alínea d) do ponto 16.2, será dado início a um novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

16.5 A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes previsto na alínea c) do ponto referido no número anterior poderá ainda determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Tondela, sem prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

17. DECISÃO DE ALIENAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

17.1 Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação.

17.2 A decisão de alienação do prédio, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

17.3 Na notificação ao concorrente cuja proposta ficar graduada em 1.º lugar, é proposta a celebração de contrato de compra e venda, que deverá ocorrer no prazo de 30 dias a contar dessa notificação.

17.4 Se por facto que lhe seja imputável o adjudicatário 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/adjudicação caduca, perdendo o adjudicatário a quantia paga correspondente a 10%, nos termos do ponto 18.1, e será desenvolvido o processo tendente à alienação do prédio ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

17.5 Ocorrendo a desistência ou incumprimento do adjudicatário, este perderá para o Município as quantias já entregues e, caso a Câmara Municipal assim o determine, poderá o prédio ser adjudicado ao concorrente que tenha apresentado a proposta graduada imediatamente seguinte, nos termos da graduação constante do relatório final.

17.6 Na escritura ou documento particular autenticado de compra e venda deverá ser integrado como documento complementar o presente programa de procedimento e deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:

a) O valor da alienação;

b) A indicação do procedimento e a data da decisão de alienação do prédio;

c) A descrição do projeto a desenvolver naquela área, com declaração expressa a assumir o dever de executar o projeto nos termos e de acordo com a proposta apresentada no procedimento de hasta

pública, sob pena de reversão a favor do Município de Tondela pelo preço da aquisição resultante daquela hasta pública;

d) A assunção da obrigação de criação dos postos de trabalho no período de tempo assumido na proposta, não superior a 3 anos após a celebração da escritura pública de compra e venda, sob pena de indemnização ao Município de Tondela no valor correspondente a 50% do valor da proposta adjudicada caso haja incumprimento nesse prazo;

e) O direito de preferência do Município de Tondela, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil, em caso de posterior alienação do prédio objeto da escritura a terceiros;

f) O direito de reversão do Município de Tondela, sem direito ao levantamento e valor das benfeitorias que possam existir, não dará igualmente lugar a qualquer indemnização para o adquirente, no caso de este preencher uma das condições a seguir elencadas, e melhor desenvolvidas nas Condições Específicas de Alienação do Lote previstas no Capítulo II do presente procedimento.

18. MODALIDADE E PAGAMENTO

18.1 O adjudicatário deve proceder ao pagamento imediato de 10% do valor pelo qual será concretizada a alienação, no prazo de 5 dias úteis após a notificação da decisão de adjudicação.

18.2 O pagamento dos 90% remanescentes deverá ter lugar no ato da celebração da escritura pública de compra e venda.

19. IMPOSTOS E OUTROS ENCARGOS

Ao valor da adjudicação acrescem todos os impostos, despesas e encargos inerentes à celebração da escritura, que serão suportados pelo adquirente, nesse momento de celebração da escritura.

CAPÍTULO II – CONDIÇÕES ESPECIFICAS DA ALIENAÇÃO DO LOTE

20. COMUNICAÇÃO PRÉVIA, CONSTRUÇÃO E LABORAÇÃO

20.1 O adquirente do lote fica obrigado a observar as especificações constantes do alvará de loteamento, dos planos de pormenor da respetiva zona industrial municipal, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, bem como as disposições do Regulamento das Zonas Industriais do Município de Tondela.

20.2 O processo de comunicação prévia, a construção dos edifícios 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) quatro 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) um mês 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 estar concluídas no prazo máximo de 36 meses;

c) dois meses a contar da data da conclusão da obra, apresentar o Registo do Estabelecimento Industrial na plataforma SIR (Sistema Indústria Responsável).

20.3 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.

20.4 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 que antecedeu a alienação do lote.

21. PENALIZAÇÃO

21.1 Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas a) e b) ponto 20.2 do número 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.

21.2 Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea c) do ponto referido no número 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.

21.3 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 a fixar para o efeito.

21.4 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.

22. INCUMPRIMENTO

22.1 Se, aplicadas as penalizações referidas no ponto 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.

22.2 A resolução do contrato 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, sob pena de o Município proceder às diligências legais para reverter o lote.

22.3 Em caso de resolução do contrato, o lote e eventuais benfeitorias executadas revertem para o domínio privado do Município de Tondela, sem lugar ao pagamento de quaisquer montantes ao adquirente.

23. CESSAÇÃO DA LABORAÇÃO

23.1 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 e 3 do ponto 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.

23.2 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.

24. AFASTAMENTO DO DIREITO DE RESOLUÇÃO

24.1 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 pontos 22, 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.

24.2 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.

24.3 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 ponto 5 e terá a duração de 10 anos.

24.4 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 anteriores.

24.5 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*").

25. DIREITO DE PREFERÊNCIA

25.1 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.

25.2 Para efeitos do exercício do direito de preferência, convenciona-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado no ponto 5 do presente programa de procedimento e às edificações implantadas no lote o valor determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.

25.3 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.

25.4 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 Específicas fixadas no presente procedimento de Hasta Pública, concretamente, as respeitantes aos prazos previstos no ponto 20 e obrigação de laboração prevista no ponto 23, aplicando-se em caso de incumprimento o estabelecido nos pontos 21 e 22.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

26. DISPOSIÇÕES FINAIS

26.1 Fica o adjudicatário vinculado à proposta que apresentar, mesmo após a celebração da escritura de compra e venda.

26.2 Devido a imposição legal ou razões de interesse público, poderá a Câmara Municipal deliberar pela anulação do procedimento de alienação do lote, devendo a decisão ser notificada a todos os concorrentes no prazo de 10 dias úteis, a contar da data em que tiver sido deliberada.

26.3 Em tudo o que se revelar omisso no presente Programa de Procedimento, 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 e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

27. FORO COMPETENTE

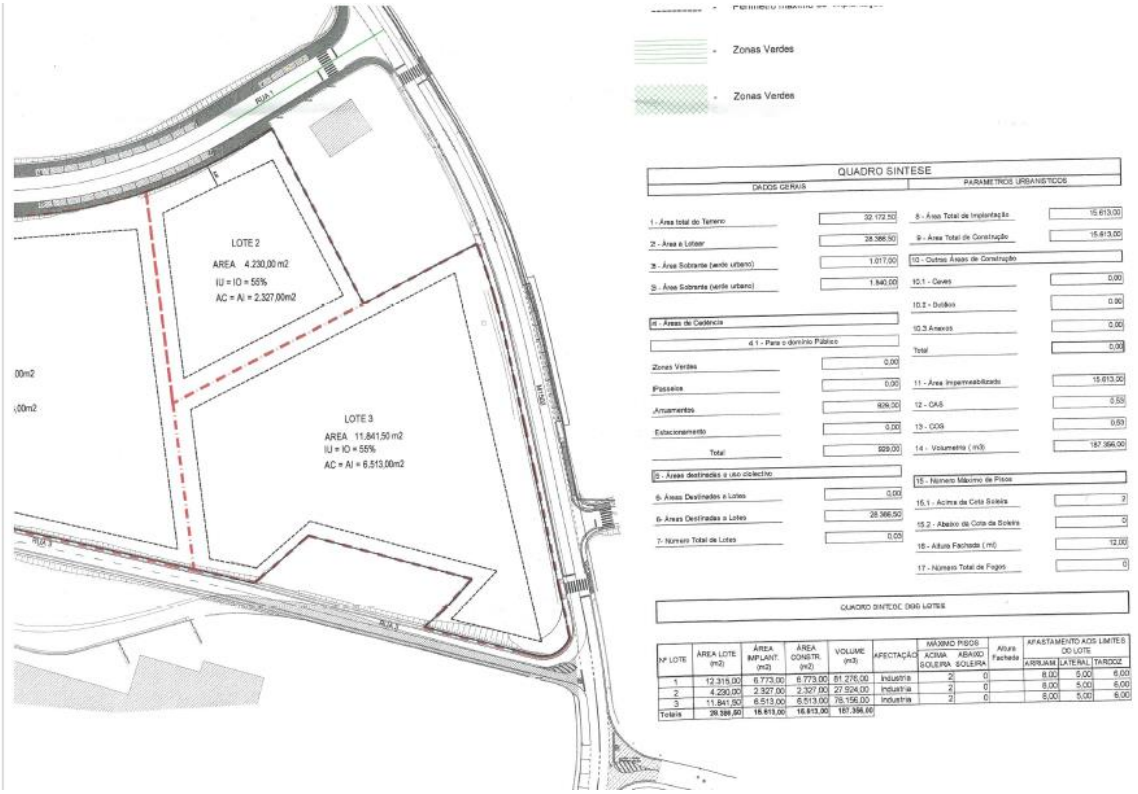
Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de arrendamento será competente o Tribunal com competência territorial sobre Tondela, com expressa renúncia a qualquer outro.

28. PUBLICITAÇÃO

A publicitação da hasta pública será efetuada através da página eletrónica do Município de Tondela, com o seguinte endereço: www.cm-tondela.pt, no átrio principal do edifício principal do Município e em jornal local.

ANEXOS

ANEXO I – PLANTA



ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA

Nome……..……..……
Na qualidade de representante legal de …… [no caso de pessoa coletiva, identificar a firma, número de identificação fiscal e sede] Morada……
Número de documento identificação …… Número de contribuinte (NIF) ……
Endereço eletrónico (email)……... telefone…….
(outros)……
Tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das peças do procedimento de **Hasta Pública – Processo n.º 2024/300.10.003/7**, que traduzem as condições de alienação do seu objeto, propõe, sob compromisso de honra, adquirir o lote objeto do presente procedimento, pelo valor de:
……..……..
Declara ainda, sob compromisso de honra, que:

a) A sua representada (1) conhece, aceita e se obriga a respeitar, integralmente, o teor de todas as peças daquele procedimento, relativamente ao qual declara aceitar, sem reserva, todas as cláusulas;
b) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
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 (1);
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 (1);
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).

O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

(1) Aplicável caso sejam pessoas coletivas.

Anexa, para os devidos efeitos, os seguintes documentos:

Assinatura Local, data