

# CADERNO DE ENCARGOS

---

PROCEDIMENTO: **HASTA PÚBLICA**

---

PREÇO BASE DE VENDA: **3.711.000,00 € (TRÊS MILHÕES SETECENTOS E ONZE MIL EUROS)**

---

OBJETO CONTRATUAL:

**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 OITO (8) PRÉDIOS RÚSTICOS, NO LUGAR DE FRIÃES NA FREGUESIA DE NOGUEIRA E SILVA ESCURA, A REALIZAR MEDIANTE HASTA PÚBLICA.**”, propriedade do Município da Maia.
- 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              | Boução Velho                   | Nogueira e Silva Escura | 1598*               | 90*               | 11 045,00 |
| 2   | Eucaliptal e Pinhal com Mato | Leira do Boução                | Nogueira e Silva Escura | 1600                | 423               | 4 440,00  |
| 3   | Pinhal com mato              | Leira do Boução Velho          | Nogueira e Silva Escura | 1602                | 186               | 3 483,00  |
| 4   | Pinhal                       | Leira do Boução Velho          | Nogueira e Silva Escura | 1604                | 1312              | 4 004,00  |
| 5   | Pinhal com mato              | Leira do Boução Velho          | Nogueira e Silva Escura | 1606                | 635               | 4 495,00  |
| 6   | Eucaliptal                   | Bouça da Ferreira - Friaes     | Nogueira e Silva Escura | 1614                | 649               | 3 013,00  |
| 7   | Pinhal com mato e eucaliptal | Bouça das Leiras               | Nogueira e Silva Escura | 1616                | 548               | 17 558,00 |
| 8   | Mata mista                   | Lugar de Friaes - Via Diagonal | Nogueira e Silva Escura | 2259                | 1322              | 11 742,00 |
| ÁREA TOTAL  |                              |                                |                         |                     |                   | 59 780,00 |

\* A descrição predial n.º 90 descrita na Conservatória do Registo Predial, da freguesia de Silva Escura, é composta por dois artigos matriciais, sendo que, apenas e tão só, a área do prédio rústico do artigo 1598.º é que será objeto da presente hasta pública.

- 1.3. O conjunto dos oito (8) prédios rústicos será alienado livre de quaisquer ónus ou encargos.
- 1.4. Os parâmetros urbanísticos e as demais condições de ocupação e de utilização do conjunto de oito (8) prédios rústicos a alienar são os impostos pelo Plano Diretor Municipal da Maia em vigor, à data da realização da necessária operação urbanística de obras de edificação.
- 1.5. O **ANEXO II** do presente Caderno de Encargos integra a identificação predial do conjunto de oito (8) prédios rústicos, e o respetivo cadastro geométrico.

Cfr. Anexo II – Plantas de localização e identificação dos artigos.

- 1.6. O conjunto dos oito (8) 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 da mesma ser notificado o adjudicatário no prazo de **10** (dez) dias úteis a contar do despacho de adjudicação definitiva.
- 3.2. O Município pode não adjudicar provisória ou definitivamente os oito (8) prédios rústicos, 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 os oito (8) prédios rústicos 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 da 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 mediante cheque visado, na data da

celebração do contrato de compra e venda.

## **5. CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO**

- 5.1. O candidato deve apresentar, na sua proposta, documento escrito, no qual se obrigue, de forma expressa, a realizar as obras da operação urbanística, bem como as obras de urbanização decorrentes da mesma e referentes ao reperfilamento da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal, entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva, no prazo máximo de 30 (trinta) meses, a contar da data da celebração da escritura pública de alienação dos mencionados prédios.
- 5.2. Em caso excecional e devidamente fundamentado, o Município da Maia poderá vir conceder uma prorrogação do prazo mencionado no número anterior até ao limite máximo de 9 (nove) meses.
- 5.3. O não cumprimento da condição referida no número 5.1. constitui fundamento de não admissão e/ou exclusão da proposta.
- 5.4. O incumprimento da obrigação prevista no número 5.1. implica a reversão dos prédios alienados para o Município da Maia, sem direito a restituição do preço pago, tal como se entra previsto no ponto 11.
- 5.5. O Município da Maia goza do direito de preferência em caso de qualquer futura alienação, durante o prazo previsto de 30 (trinta) meses e eventual prorrogação, bem como nos casos ainda que forçados, seja em processo executivo, em processo de insolvência, em casos análogos ou em qualquer outro tipo de processo, dos prédios objeto de aquisição.
- 5.6. No caso previsto no número anterior, o candidato comprador obriga-se a remeter o projeto de alienação ou transmissão, bem como as cláusulas do contrato e demais pertinentes que devem ser comunicadas ao Município da Maia, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por carta registada com aviso de receção.
- 5.7. Do título de alienação devem constar as restrições ao direito de propriedade respeitantes a cada imóvel.
- 5.8. As restrições referidas no número anterior, por serem consideradas ónus, estão sujeitas a registo, nos termos do Código do Registo Predial.
- 5.9. O adquirente do conjunto dos oito (8) prédios rústicos tem pleno e perfeito conhecimento, o qual se obriga expressamente para todos os efeitos legais que, tal como

resulta das condições de admissão ao procedimento de alienação fixados neste procedimento concursal, impende a obrigação de executar as obras de urbanização referentes ao reperfilamento da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva, tal como resulta do Anexo III do persente Caderno de Encargos.

- 5.10. É condição de alienação, que a futura ocupação urbanística a promover no prazo de **30** (trinta) meses, podendo ser prorrogado nos termos do ponto 5.2. pelo adquirente no conjunto dos oito (8) prédios rústicos, seja uma operação urbanística de obras de edificação, única e indivisível, e abranja a totalidade da área a alienar, ou dito de outro modo, não são de admitir intervenções pontuais e dispersas, no sentido de abranger uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística e que possa cumprir os requisitos legais exigíveis.
- 5.11. O futuro adquirente das 8 (OITO) parcelas de terreno no Lugar de Friães, no âmbito da operação urbanística a desenvolver no local, terá de executar obras de urbanização, de forma dotar as vias públicas habilitantes com todas as infraestruturas urbanas necessárias ao correto funcionamento das construções a implantar, bem como do espaço público contíguo e envolvente, que será afetado pela transformação deste solo (Cfr. **Anexo III** - Plantas de localização 1/2 e 2/2).
  - 5.11.1. No âmbito da operação urbanística a desenvolver pelo adquirente nas 8 (OITO) parcelas de terreno a alienar, o mesmo terá de proceder à execução do reperfilamento e beneficiação da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal, entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva, freguesia de Nogueira e Silva Escura.
  - 5.11.2. Junto à entrada da futura operação urbanística terá de ser executada uma caixa de viragem à esquerda, na Rua Souto de Barreiros, para aceder aos terrenos, tendo em conta a capacidade construtiva das 8 (OITO) parcelas e o uso previsto no PDM em vigor, de forma a se garantir a necessária fluidez do tráfego no arruamento público em causa.
  - 5.11.3. O reperfilamento da Rua Souto de Barreiros terá de implementar uma faixa de rodagem com 7,6 metros de largura para a circulação de veículos pesados, decorrente do uso industrial previsto para as 8 parcelas de terreno no PDM em vigor. Todas as vias de circulação viária, incluindo as caixas de viragem à esquerda terão de possuir 3,8 metros de largura. Na frente urbana das 8 (OITO) parcelas de terreno a alienar deverá ser executada, na margem norte da Rua Souto de

Barreiros, uma baía de estacionamento longitudinal, com 2,5 metros de largura, devidamente arborizada. Os lugares públicos deverão ter 6 metros de comprimento e as caldeiras para as árvores, deverão ter uma largura útil de 2,3 metros. O passeio a edificar, na frente urbana da futura operação urbanística, de acordo com a alínea iv) do número 5 do artigo 43.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho da Maia (RMUE), deverá ter 4 metros de largura.

- 5.11.4. O entroncamento entre a Rua Souto de Barreiros e a Via Diagonal deverá ser beneficiado com a implantação de raios de curvatura para veículos pesados, de acordo com o uso de solo previsto no PDM em vigor para as 8 (OITO) parcelas de terreno a alienar.
- 5.11.5. A Via Diagonal, entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva terá que ser intervencionada, no âmbito da operação urbanística a efetuar pelo futuro adquirente das 8 (OITO) parcelas de terreno, através do seu reperfilamento e beneficiação, com a implantação de uma caixa de viragem à esquerda para aceder à Rua Souto de Barreiros e à Rua Guilhermino Sousa Vieira, de forma a se garantir a necessária fluidez do tráfego nesta Via Distribuidora Principal do Concelho da Maia, tendo em conta a carga urbana que será induzida pela futura operação urbanística, com significativo impacto em toda a envolvente urbana.
- 5.11.6. O reperfilamento da Via Diagonal terá de implementar uma faixa de rodagem com 7,6 metros de largura para a circulação de veículos pesados. O troço da Via Diagonal entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva será constituída por 3 vias de circulação, com 3,8 metros de largura, numa das quais serão incluídas as duas caixas de viragem referidas. Os passeios a restabelecer na Via Diagonal serão de largura variável, de acordo com a área do domínio público existente.
- 5.11.7. As faixas de rodagem e as vias de circulação serão constituídas por betão betuminoso. As baías de estacionamento serão pavimentadas a cubo de granito cinza, irregular com 11 cm de aresta. Os passeios serão delimitados por lancis de granito cinza da série 21 do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE). O pavimento dos passeios será constituído por betão.

## **6. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

- 6.1. O conjunto dos **oito** (8) prédios rústicos será entregue ao adquirente no estado em que se encontram e livre de pessoas e bens e sem quaisquer ônus ou encargos.
- 6.2. O Município da Maia transmitirá a propriedade do conjunto dos oito (8) 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 da operação urbanística 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** (vinte) 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.

10.3. Se a resolução se fundamentar em motivo imputável ao adquirente, perde este o direito ao montante já pago.

## **11. INCUMPRIMENTO**

11.1. Caso o adquirente, não promova as obras da operação urbanística de edificação, única e indivisível que abranja a totalidade da área a alienar, bem como as obras de urbanização decorrentes da mesma e referentes ao reperfilamento da Rua Souto de Barreiros e da Via Diagonal, entre o entroncamento com a Rua Souto de Barreiros e o entroncamento com a Rua António Ferreira da Silva, no prazo de 30 (trinta) meses, a contar da data da escritura pública de compra e venda, melhor descritas no ponto 5, fica estipulado, que os mesmos reverterão automaticamente para a propriedade do Município, sem necessidade de qualquer outra formalidade, nos termos da legislação aplicável.

11.2. A reversão será efetivada através de ato administrativo a ser praticado pelo Município, sendo o adquirente responsável por quaisquer custos ou encargos decorrentes dessa devolução, sem lugar à devolução de qualquer montante já pago pelo adquirente.

## **12. ENCARGOS E DESPESAS**

Todos os encargos legais e despesas decorrentes da transmissão do conjunto dos oito (8) prédios rústicos são da responsabilidade do respetivo adquirente.

## **13. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

As divergências que existam entre os documentos relativos ao procedimento de alienação do conjunto dos oito (8) 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.

## **14. 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** Relatório de Avaliação Imobiliária do conjunto dos oito (8) prédios rústicos.
- **Anexo II** Identificação do cadastro geométrico e quadro de áreas do conjunto dos oito (8) prédios rústicos, integrando:
  - Planta de localização
  - Planta de localização com identificação dos artigos matriciais
  - Quadro com identificação dos 8 prédios rústicos
  - Caderneta Predial Rústica dos prédios inscritos sob os artigos 1598.º, 1600.º, 1602.º, 1604.º, 1606.º, 1614.º, 1616.º, 2259.º;
  - Certidão do Registo Predial com as descrições prediais rústicas sob o n.ºs 90, 423, 186, 1312, 635, 649, 548, 1322.
- **Anexo III** Plantas de localização - obras de urbanização a executar pelo adquirente.