



O presente Caderno de Encargos, composto por doze (12) folhas, numeradas de um (01) a doze (12), todas por mim rubricadas, foi aprovado em reunião ordinária do Executivo Municipal, realizada no dia vinte e oito (28) de setembro de dois mil e vinte e três (2023).

A Chefe de Divisão

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA
PARA A ALIENAÇÃO DE DOIS LOTES COM PROJETO DE
CONSTRUÇÃO APROVADO – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULA 1.^a

LEI HABILITANTE

O presente caderno encargos é elaborado, de acordo com as disposições constantes da alínea b) do n.º 2 do artigo 6.º da Lei 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, no quadro da autonomia financeira das autarquias locais que assenta no poder dos seus órgãos gerirem o seu próprio património, bem como aquele que lhe for afeto, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do regime jurídico das autarquias locais, anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que confere à Câmara Municipal a competência para adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG (Remuneração Mínima Mensal Garantida).

CLÁUSULA 2.^a

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1. O presente caderno encargos aplica-se à alienação, em hasta pública, da propriedade plena de dois lotes, identificados na cláusula 3.^a do presente Caderno de Encargos, destinados à construção de habitação - moradias unifamiliares, sítos na União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas, concelho de Anadia.

2. A localização e configuração dos lotes é a constante das Plantas identificadas como ANEXO I, que se juntam ao presente Caderno de Encargos e do qual faz parte integrante.



CLÁUSULA 3.^a

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS LOTES

Os lotes a alienar situam-se na “Quinta do Rangel”, lugar de Ancas da União das Freguesias de Amoreira da Gândara, Paredes do Bairro e Ancas e encontram-se inscritos na respetiva matriz predial urbana e descritos na Conservatória do Registo Predial de Anadia, sob os números indicados no quadro abaixo. Os referidos lotes destinam-se à construção de habitação - moradias unifamiliares.

| LOTE | | Inscrição na Matriz Predial Urbana | Descrição na Conservatória do Registo Predial de Anadia |
|------|------------------------|------------------------------------|---|
| N.º | Área (m ²) | | |
| 13 | 267,00 | 1130 | 2243 |
| 15 | 267,00 | 1132 | 2245 |

CLÁUSULA 4.^a

CONDICIONALISMOS

1. A implantação e construção das moradias a que se refere a cláusula anterior, terão que cumprir os respetivos projetos de arquitetura e de especialidades, aprovados pela Câmara Municipal de Anadia em sua reunião ordinária realizada a 03 de março de 2021.

2. Sem prejuízo do cumprimento das normas urbanísticas ou outras normas regulamentares aplicáveis, poderão ser admitidas alterações ao projeto, durante a execução da obra, exceto no que diz respeito ao uso, alçados e muros. Para o efeito, deve ser apresentada a competente Comunicação Prévia, nos termos do n.º 1 do artigo 83.º do RJUE (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual).

CLÁUSULA 5.^a

PUBLICITAÇÃO DA HASTA PÚBLICA

A arrematação é feita em hasta pública a realizar em data e local a divulgar, com antecedência de pelo menos dez dias úteis, em dois jornais de divulgação local, regional ou nacional e através de editais a afixar nas sedes das Freguesias do concelho de Anadia, nos



3
A

locais de estilo do Edifício dos Paços do Concelho de Anadia e ainda no sítio da Internet da Câmara Municipal de Anadia: www.cm-anadia.pt;

CLÁUSULA 6.^a

COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

A sessão da hasta pública decorre perante uma Comissão que terá a seguinte constituição:

Presidente: Presidente da Câmara Municipal de Anadia, ou quem esta vier a designar;

Vogais: um titular de cargo dirigente, e um trabalhador do setor de património, que elaborará o expediente e servirá de pregoeiro.

CLÁUSULA 7.^a

COMPETÊNCIAS DA COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

São competências da comissão da hasta pública:

- a) prestar esclarecimentos nos termos do disposto na cláusula 10.^a do presente Caderno de Encargos;
- b) Dirigir os trabalhos da hasta pública;
- c) Adjudicar provisoriamente o direito de propriedade plena do lote;
- d) Providenciar pela a emissão da guia de pagamento, por parte do arrematante do valor a que se refere a alínea a) da cláusula 14.^a do presente Caderno de Encargos.
- e) Propor à Câmara Municipal de Anadia a adjudicação definitiva do direito de propriedade plena do lote adjudicado provisoriamente;
- f) Lavrar a ata da hasta pública.

CLÁUSULA 8.^a

INTERESSADOS

1. Poderão ser admitidas à hasta pública quaisquer pessoas, singulares ou coletivas.
2. As pessoas singulares devem identificar-se através da exibição do documento de identificação pessoal oficial. Quando não sejam os próprios, o seu representante deverá apresentar a respetiva procuração.
3. As pessoas coletivas devem ser identificadas através da certidão da conservatória do registo comercial em vigor (ou documento equivalente), devendo os seus representantes



apresentar, documento de identificação pessoal oficial e ainda documento(s) comprovativo(s) dos poderes de que se arrogam.

CLÁUSULA 9.^a

ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

1. Desde a data de publicação do respetivo Edital, encontram-se disponíveis, para consulta dos interessados, as peças do presente procedimento, na página oficial da Câmara Municipal de Anadia, em www.cm-anadia.pt, ou em alternativa, junto da Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística, no Edifício dos Paços do Concelho de Anadia, sito na Praça do Município de Anadia, 3780-215 Anadia.

2. A Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística do Município de Anadia, prestará todos os esclarecimentos e informações durante o horário normal de expediente (das 9:00h às 12:00h e das 14:00h às 16:00h).

3. Os interessados poderão requerer reprodução das peças do presente procedimento, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos, calculados de acordo com o previsto no regulamento de taxas e licenças do Município de Anadia e respetiva e tabela de taxas.

CLÁUSULA 10.^a

PRAÇA

1. No dia da Praça e logo após a identificação dos concorrentes o Presidente da Comissão prestará todos os esclarecimentos sobre o objeto da hasta pública e respetivos procedimentos.

2. Iniciada a licitação, não serão dados quaisquer esclarecimentos adicionais.

3. O valor base de licitação, para a arrematação de cada um dos lotes, é o fixado no quadro seguinte:

| LOTE | | Valor Base de Licitação (€) |
|-------------|-----------------------------|--|
| N.º | Área (m²) | |
| 13 | 267,00 | 8.000,00 |
| 15 | 267,00 | 8.000,00 |



5

4. A licitação é verbal e não são admitidos lanços de valor inferior a 250,00 € (duzentos e cinquenta euros), admitindo-se lanços de valor superior em múltiplos deste.

5. A licitação termina quando o pregoeiro tiver anunciado por três vezes, o valor base de licitação ou determinado lanço, e o mesmo não for coberto, ficando desta forma arrematado o lote.

6. Finda a realização da Praça, a Comissão lavra a respetiva ata e remete-a à Presidente da Câmara Municipal conjuntamente com o auto de adjudicação provisório elaborado nos termos da cláusula seguinte.

CLÁUSULA 11.^a

ADJUDICAÇÃO

1. Após a arrematação, a Comissão procede à adjudicação provisória do lote, elaborando o respetivo auto de adjudicação provisória, que, depois de verificado o pagamento do valor a que se refere a alínea a) da cláusula 14.^a do presente Caderno de Encargos, deve ser assinado pelos elementos da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou seu representante.

2. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação será tomada por deliberação da Câmara Municipal de Anadia, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção.

CLÁUSULA 12.^a

IDONEIDADE DO ADJUDICATÁRIO PROVISÓRIO

1. O adjudicatário provisório deve comprovar, sob pena de não adjudicação definitiva do direito arrematado, a regularização da situação tributária e contributiva, mediante certidão ou documento equivalente ou ainda a disponibilização de acesso para a sua consulta online, no prazo de 15 dias a contar da data da adjudicação provisória, de que se encontra nas seguintes situações:

- a) Situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social;
- b) Situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal.

2. O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado pela Presidente da Câmara, por motivos atendíveis não imputáveis ao adjudicatário.



CLÁUSULA 13.^a

CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO

1. Constituem causas de não adjudicação provisória, a verificação, pela Comissão da hasta pública, das seguintes situações:

- a) Prestação de falsas declarações pelo arrematante;
- b) Falsificação de documentos pelo arrematante;
- c) Fundado receio de conluio entre os licitantes;
- d) Existência de dívidas ao Município de Anadia.

2. Constituem causas de não adjudicação definitiva, para além das previstas nas alíneas do número anterior, a falta de apresentação das certidões a que se refere cláusula anterior do presente Caderno de Encargos, ou a constatação da existência de dívidas ao Estado Português, Segurança Social e/ou ao Município de Anadia.

3. A não adjudicação prevista no número anterior tem como consequência, a perda das quantias já entregues pelo arrematante a título de sinal que reverterão para o Município de Anadia, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

CLÁUSULA 14.^a

OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO PROVISÓRIO

Feita a arrematação do lote, o adjudicatário provisório fica obrigado a:

- a) no dia da praça efetuar o pagamento, a título de sinal, de 20% do valor da arrematação;
- b) no prazo de 30 dias, a contar da data da adjudicação definitiva pelo Executivo Municipal, efetuar a escritura pública que será elaborada pelo Notário Privativo do Município de Anadia, que deverá convocar o arrematante por escrito, com, pelo menos, 10 dias de antecedência, para esse efeito, devendo neste ato liquidar-se os restantes 80% do preço da arrematação;
- c) a não outorga da escritura pública referida na alínea anterior, por motivo imputável ao adjudicatário, tem como consequência a perda das quantias já entregues pelo mesmo, a título de sinal, que reverterão para o Município de Anadia.
- d) o prazo referido na alínea b) da presente cláusula poderá ser prorrogado, pela Presidente da Câmara Municipal mediante pedido atendível.



CLÁUSULA 15.^a

OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO DEFINITIVO

1. Após a assinatura da escritura pública, fica o adjudicatário definitivo do lote obrigado, nos prazos abaixo indicados, a apresentar no Serviço de Gestão Urbanística do Município de Anadia a seguinte documentação:

a) os requerimentos, devidamente instruídos, referentes ao pedido de mudança de titularidade do processo de obras e ao pedido de emissão do alvará de licenciamento, no prazo de 90 dias;

b) o requerimento, devidamente instruído, referente ao pedido de autorização de utilização, após a conclusão da construção, no prazo de 30 dias;

c) o requerimento referente ao pedido de emissão do respetivo alvará, após a notificação do ato da aprovação da autorização de utilização, no prazo de 30 dias.

2. O prazo para a conclusão das obras, é de 24 meses, contados a partir data da emissão do alvará de licenciamento de obras, devendo ser cumpridos na execução destas todos os condicionalismos previstos na cláusula 4.^a do presente Caderno de Encargos.

3. O adjudicatário definitivo do lote deverá comunicar à Câmara Municipal o início dos trabalhos nos termos legalmente previstos.

4. O adjudicatário definitivo do lote deverá solicitar, por escrito, à Presidente da Câmara Municipal, as alterações a que se refere o n.º 2 da cláusula 4.^a do presente Caderno de Encargos.

5. Sem prejuízo das prorrogações de prazo legalmente previstas, por motivos devidamente fundamentados e a requerimento do adjudicatário definitivo, poderá a Presidente Câmara Municipal prorrogar os prazos fixados na presente cláusula.

6. O adjudicatário definitivo do lote fica responsável por cumprir ou fazer cumprir na execução dos projetos a que se refere a cláusula 4.^a do presente Caderno de Encargos, a legislação em vigor, nomeadamente em matéria de urbanização e edificação, segurança e saúde e ainda as boas práticas de construção civil.

7. Após conclusão das obras de construção a que se refere a cláusula 4.^a do presente Caderno de Encargos, o adjudicatário definitivo do lote fica obrigado, a repor as obras de urbanização existentes no estado em que as mesmas se encontravam antes do início daquelas obras, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.



CLÁUSULA 16.^a

SANÇÕES

1. O Município de Anadia poderá aplicar uma sanção contratual se o adjudicatário definitivo, por facto que lhe seja imputável, não der cumprimento ao estabelecido na cláusula anterior, por cada dia de atraso, em valor correspondente a 5‰ (cinco por mil) do valor de arrematação do lote.

2. O adjudicatário definitivo será sancionado com o indeferimento do pedido de autorização de utilização, referidos na alínea c), do número um da cláusula anterior, se não der cumprimento ao estabelecido no número sete da cláusula anterior.

CLÁUSULA 17.^a

TRANSMISSIBILIDADE

1. O adjudicatário definitivo não poderá transmitir o lote, exceto nos seguintes casos:

a) Com autorização prévia da Câmara Municipal de Anadia, depois de analisados e ponderados os motivos invocados pelo comprador para proceder a tal transmissão;

b) No âmbito de venda judicial em ação executiva.

2. O disposto no número anterior aplica-se igualmente à habitação - moradia unifamiliar a que se refere o presente Caderno de Encargos, enquanto não for emitido o alvará de autorização de utilização.

CLÁUSULA 18.^a

FISCALIZAÇÃO

Compete à Presidente da Câmara Municipal assegurar, pelos meios que considerar necessários, a fiscalização do cumprimento das obrigações impostas pelo presente Caderno de Encargos, sem prejuízo de outras ações de fiscalização legalmente previstas.



CLÁUSULA 19.^a

INTERPRETAÇÃO E INTEGRAÇÃO DE LACUNAS

1. Em tudo quanto estiver omissa no presente Caderno de Encargos serão aplicáveis as disposições legais e regulamentares em vigor.
2. As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente Caderno de Encargos serão resolvidas por despacho da Presidente da Câmara Municipal.

CLÁUSULA 20.^a

CONTAGEM DOS PRAZOS

Salvo disposição legal em contrário é aplicável aos prazos estabelecidos neste Caderno de Encargos o regime geral do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

CLÁUSULA 21.^a

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras, as notificações e comunicações entre as partes, devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma das partes, devendo as mesmas constar do auto de adjudicação provisória.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do auto de adjudicação provisória deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 22.^a

FORO COMPETENTE

Sem prejuízo do previsto na cláusula 19.^a do presente Caderno de Encargos, para resolução de todas as questões emergentes do presente Caderno de Encargos e consequente contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro, com expressa renúncia a qualquer outro.



10

Paços do Município de Anadia, 28 de setembro de 2023.

A Presidente da Câmara,

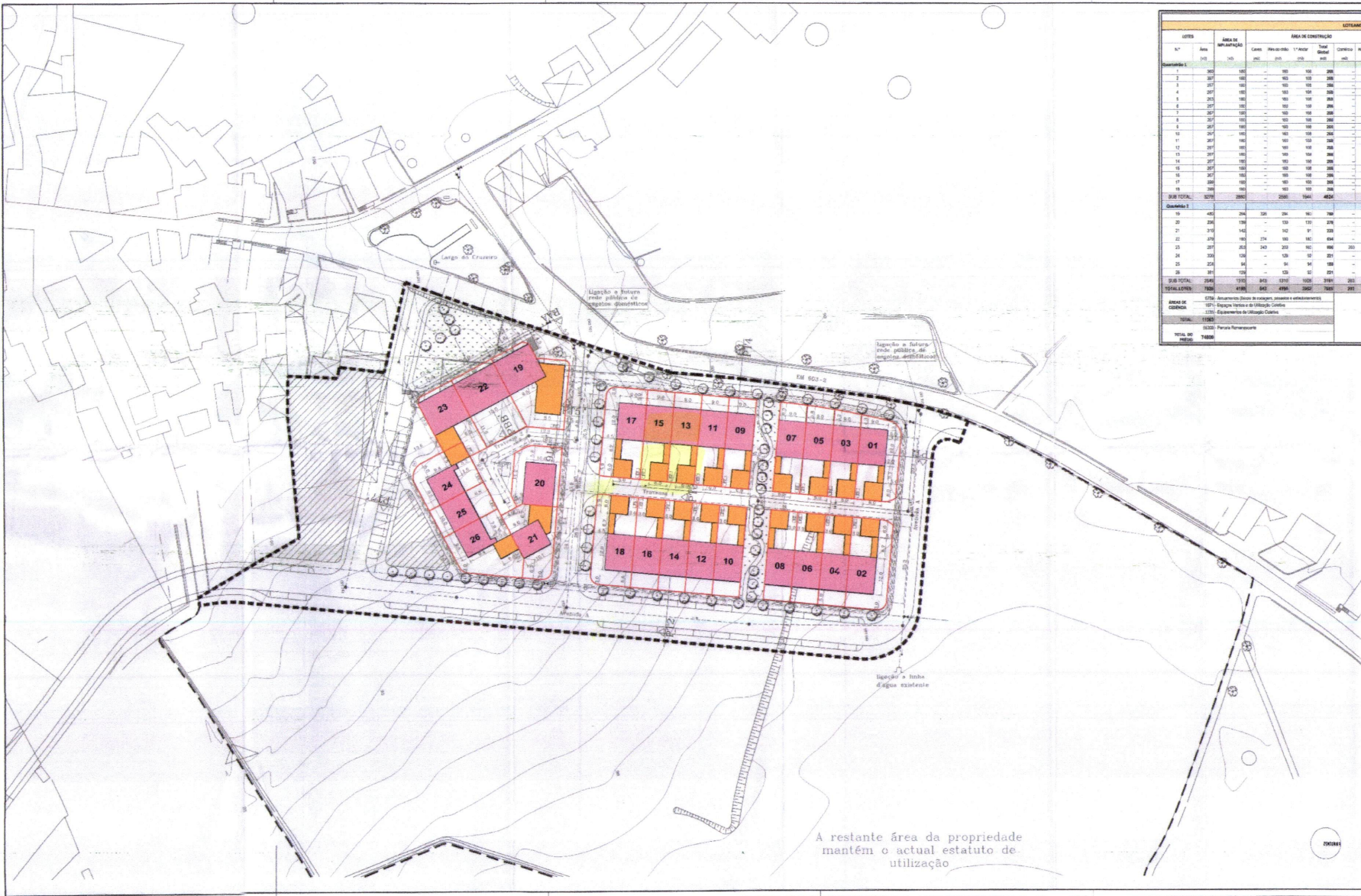
(Maria Teresa Belém Correia Cardoso, Eng.^a)



ANEXO I



Planta síntese dos lotes



QUANTO SIMBÓLICO
LOTEAMENTO "QUINTA DO RANGÊL" - ANAÍAS

| LOTES | ÁREA DE SERTIFICAÇÃO | ÁREA DE CONTRIBUIÇÃO | Área de Contribuição | | | | Fundo de Reserva | Fundo de Reserva | VOLUME DE COLETA | Nº MÓDULO DE PASSO (1) | FUNÇÃO DE PASSO | SÍMBOLOS | | | | | TOTAL | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | Casas | Mercado | 1º ANDAR | 2º ANDAR | | | | | | 3º ANDAR | 4º ANDAR | 5º ANDAR | 6º ANDAR | 7º ANDAR | | 8º ANDAR | 9º ANDAR | 10º ANDAR |
| 1 | 200 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 2 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 3 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 4 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 5 | 205 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 6 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 7 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 8 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 9 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 10 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 11 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 12 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 13 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 14 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 15 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 16 | 207 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 17 | 200 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| 18 | 200 | 100 | 100 | 100 | 200 | 200 | 200 | 4 | 7,0 | 200 | 2 | | | | | | | | 1 | 1 |
| SUB-TOTAL: | 5278 | 280 | 280 | 1941 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 | 4824 |
| Quanto 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 142 | 294 | 128 | 294 | 142 | 730 | 142 | 4 | 7,0 | 270 | 1,2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 20 | 236 | 138 | 138 | 138 | 276 | 276 | 276 | 4 | 7,0 | 370 | 2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 21 | 210 | 142 | 142 | 142 | 284 | 284 | 284 | 4 | 7,0 | 340 | 1,2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 22 | 236 | 138 | 138 | 138 | 276 | 276 | 276 | 4 | 7,0 | 370 | 2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 23 | 207 | 203 | 243 | 203 | 446 | 446 | 446 | 4 | 7,0 | 370 | 2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 24 | 200 | 138 | 138 | 138 | 276 | 276 | 276 | 4 | 7,0 | 370 | 1,2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 25 | 236 | 138 | 138 | 138 | 276 | 276 | 276 | 4 | 7,0 | 370 | 2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| 26 | 207 | 138 | 138 | 138 | 276 | 276 | 276 | 4 | 7,0 | 370 | 1,2 | | | | | | | | 3 | 1 |
| SUB-TOTAL: | 2584 | 1310 | 840 | 1310 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 | 2620 |
| TOTAL LOTES: | 7862 | 4110 | 4110 | 3251 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 | 7444 |
| ÁREA DE CONTRIBUIÇÃO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100: Equipamento Urbano, Áreas e Infraestrutura | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 101: Equipamento de Utilidade Coletiva | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL: 11000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL DO MUNICÍPIO: 24000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

LEGENDA:

Limites dos Lotes
 Desníveis - Kalkiflexão
 Polígono de implantação
 RVC-1
 RVC
 Calçada

Fluxos de Acesso ao Parqueamento Subterrâneo

Quarteirão
 Unidade Cotificada
 Cotas Metras

Áreas para Equipamento de Utilidade Coletiva
 Áreas para Espaço Verde e de Utilidade Coletiva
 Limite da Propriedade e Lotear
 Limite da Propriedade e Lotear e Área de Intervenção do Loteamento
 Pontos Transversais Top: (ver Pontos Transversais Topo)
 Pontos AA (ver Pontos AA e BB)
 Pontos BB (ver Pontos AA e BB)
 Rede de Abastecimento de Água Existente
 Rede de Abastecimento de Água
 Assentados, Tê e Válvulas de Saneamento
 Câmara de Descarga
 Caixa de Infiltração
 Rede de Drenagem de Águas Residuais
 Câmara de Corrente de Vórtice Manual
 Caixa do Visita
 Rede de Drenagem de Águas Pluviais
 Ligação à Descarga
 Rede de Distribuição de Gás
 Rede de Iluminação Pública
 Rede de Telecomunicações
 Rede de Transmissão

Rede e Sistemas de Telecomunicações (Telefones e TV Cabo)
 Rede Existente
 Rede Proposta

LOTEAMENTO DA "QUINTA DO RANGÊL"

Comunidade: Quinta do Rangêl - Anáias
 Localização: 2º Aditamento ao Alvará de Loteamento nº 0205/02
 Descrição: **Planta de Síntese da Proposta**

Substância: A/C - Saneamento Básico
 Data: 11/08/2024

01