2016

MUNICÍPIO de
Terras de Bouro

Lote 49 do Bairro da Caniçada
- Valdosende -

[REGULAMENTO DA HASTA PÚBLICA]

Regulamento para Alienação em Hasta Pública do Lote 49 que Integra o Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada e que se destina à Construção de um Empreendimento Turístico – 2.ª Hasta Pública

REGULAMENTO DA HASTA PÚBLICA

PARA ALIENAÇÃO DO LOTE 49
QUE INTEGRA O PLANO DE PORMENOR DO BAIRRO DA CANIÇADA
DESTINADO À CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO TURÍSTICO

Artigo 1.º

Âmbito de Aplicação

1 – O presente Regulamento aplica-se à alienação, em hasta pública, da propriedade plena do imóvel identificado na cláusula segunda, integrado no espaço abrangido pelo Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, sito na freguesia de Valdosende, concelho de Terras de Bouro.

2 – A planta de implantação do Plano de Pormenor consta do **ANEXO I** do presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

3. O Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada está em revisão, podendo ser atendidas alterações desde que justificadas e suportadas legalmente.

Artigo 2.º

Identificação e Caraterização do Lote

1 – O imóvel a alienar corresponde a um terreno para construção, com uma área total de 11.608,020 m2, sito no lugar de Paradela, freguesia de Valdosende, concelho de Terras de Bouro, correspondente ao lote 49 do Plano de Pormenor, denominado "Bairro da Caniçada", descrito na Conservatória do Registo Predial de Terras de Bouro sob o n.º 890 e inscrito na matriz sob o art.º 1098º, com as caraterísticas melhor estabelecidas no **ANEXO II** do presente Regulamento, do qual faz parte integrante.

2 – O imóvel encontra-se onerado com uma servidão de passagem carral e pedonal, que tem por dominante o prédio confrontante a norte, numa extensão aproximada de oitenta metros e

uma largura de três metros, com trajeto melhor definido na planta que se junta como **ANEXO I.**

Artigo 3.º

Condicionalismos

1 – O lote está sujeito às regras definidas no Plano de Pormenor do Bairro da Caniçada, com possibilidade de alteração em sede de revisão desse Plano, que está em curso.

2 – Nas construções a edificar no lote deverão ser respeitadas as áreas máximas de implantação, de construção e de volumetria, bem como as condições fixadas na planta de síntese e na memória descritiva do Plano de Pormenor.

3 – O lote destina-se exclusivamente à instalação de um empreendimento turístico.

4 – O investimento a realizar com a instalação do empreendimento turístico terá de ser de, pelo menos, € 2.000.000,00 (dois milhões de euros).

5 – O adquirente do lote obriga-se à criação e manutenção de, pelo menos, oito postos de trabalho para pessoas naturais e/ou residentes no concelho de Terras de Bouro.

Artigo 4.º

Publicitação da Hasta Pública

1 - A hasta pública será publicitada por Edital com a antecedência mínima de quinze dias seguidos, o qual será afixado nos locais de estilo, na sede da Junta de Freguesia da área de localização do prédio e ainda no sítio oficial do Município de Terras de Bouro, em www.cm-terrasdebouro.pt.

2 – A hasta pública será, ainda, publicitada em dois jornais de difusão regional e um jornal de difusão nacional.

Artigo 5.º

Comissão

A sessão da hasta pública decorre perante uma Comissão constituída por três membros, sem prejuízo de, por razões logísticas ou de funcionalidade, poder ser prestado apoio por trabalhadores do Município, e terá a seguinte composição:

Presidente: Dr. Luís António de Sousa Teixeira – Vice-Presidente da Câmara Municipal;

Vogais: Dr. Paulo Antunes – Dirigente da Unidade Orgânica de Administração Geral e Finanças;

Dr.ª Fernanda Simões – Técnica Superior – Gabinete de Apoio Jurídico e Contencioso.

Suplentes: Dr.ª Ana Correia – Técnica Superior – Gabinete de Gestão da Qualidade e Auditoria Interna.

Artigo 6.º

Concorrentes

1 – Poderão ser admitidas à hasta pública quaisquer pessoas, individuais ou coletivas.

2 – As pessoas singulares deverão identificar-se através da exibição do documento de identificação pessoal, devendo os representantes das pessoas coletivas exibir, igualmente, o documento de identificação pessoal e, ainda, certidão da conservatória do registo comercial em vigor (ou documento equivalente no caso de pessoas coletivas não sujeitas a tal registo) donde decorram os seus poderes representativos ou instrumento de representação idóneo.

Artigo 7.º

Esclarecimentos

1 – O processo da hasta pública poderá ser consultado na Unidade Orgânica de Planeamento e Urbanismo, que prestará todos os esclarecimento e informações durante o horário normal de trabalho (9:00 h – 13:00 h; 14:00 h – 17:00 h).

2 – Antes do início da hasta pública serão prestados todos os esclarecimentos sobre o seu objeto e procedimentos.

3 – Iniciada a licitação, não serão dadas quaisquer outras explicações.

Artigo 8.º

Valor patrimonial, valor da avaliação e valor-base das propostas de licitação

1 – O valor patrimonial tributário do lote 49 é de € 255.670,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e setenta euros).

2 – O valor da avaliação do lote 49, efetuada pelos serviços competentes do Município de Terras de Bouro, é de € 330.000,00 (trezentos e trinta mil euros).

3 – O valor-base da licitação será de 255.670,00 euros (duzentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e setenta euros).

Artigo 9.º

Documentos a Apresentar pelos Licitantes

Os licitantes devem fazer-se acompanhar dos seguintes elementos:

a) Fotocópia do BI ou Cartão do Cidadão;
b) Fotocópia do Número de Identificação Fiscal;
c) Certidão da Conservatória do Registo Comercial, no caso de representantes de pessoas coletivas sujeitas ao mesmo;
d) Estatutos ou equivalente, devidamente certificados, no caso de representantes de pessoas coletivas não sujeitas a registo comercial.

Artigo 10.º

Praça/Ato Público

1 – A praça/ato público terá lugar no dia 29 de agosto de 2016, pelas 10:00 horas, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho.

2 – A praça inicia-se quando o Vice-Presidente da Comissão declarar aberta a hasta pública e explicar o procedimento da mesma.

3 – Podem intervir na praça todos os interessados presentes no ato público.

4 – A licitação inicia-se a partir do valor base de licitação anunciado.

5 – Os lanços não podem ser inferiores a € 1.000,00 (mil euros).

6 – A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

Artigo 11.º

Adjudicação

1 – A Comissão adjudica provisoriamente a aquisição do lote a quem tiver oferecido o maior lanço, elaborando o respetivo auto de adjudicação provisória, que deve ser assinado pelos elementos da Comissão e pelo adjudicatário provisório ou seu representante legal.

2 – A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação será tomada após deliberação em reunião de Câmara, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta registada com aviso de receção.

3 – O Município de Terras de Bouro reserva-se no direito de não proceder à adjudicação, se verificar a existência de conluio entre os arrematantes e/ou prejuízo para o Município.

4 – O adjudicatário provisório obriga-se a entregar, no prazo de 10 dias úteis contado da data da licitação, certidões em vigor comprovativas da situação regularizada perante a Administração Fiscal, Segurança Social e o Município de Terras de Bouro.

Artigo 12.º

Condições de Pagamento

1 – No ato da adjudicação provisória, o adjudicatário entregará na Tesouraria da Câmara Municipal de Terras de Bouro a quantia correspondente a 10% do valor da adjudicação, a título de sinal e princípio de pagamento, quantia que será perdida a favor da Câmara Municipal, caso a escritura de compra e venda não se realize no prazo fixado, por razões imputáveis ao adjudicatário ou se este desistir da compra.

2 – Os restantes 90% serão pagos no ato de celebração da escritura de compra e venda, através de cheque visado ou equivalente.

Artigo 13.º

Impostos Devidos

1 – Os impostos devidos pela transmissão do lote decorrente da arrematação são o Imposto de Selo e o Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, cuja liquidação e cobrança ocorrerá previamente àquela transmissão.

2 – Todos os encargos legais e despesas decorrentes da alienação, nomeadamente o pagamento dos impostos a que se refere o número anterior, emolumentos notariais e registo predial são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 14.º

Escritura Pública

1 – A escritura pública de compra e venda do lote será lavrada e outorgada no prazo máximo de trinta dias a contar da data da comunicação da adjudicação definitiva.

2 – Mediante pedido atendível, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, este prazo poderá ser prorrogado por mais trinta dias.

3 – As condições e termos estabelecidos no presente regulamento integrarão a respetiva escritura de compra e venda, na parte aplicável.

Artigo 15.º

Prazo para a operação urbanística e procedimento de controlo prévio

1 – O procedimento administrativo de controlo prévio para a construção do empreendimento turístico tem de dar entrada no Município de Terras de Bouro, no prazo máximo de seis meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda, caso o promotor da operação urbanística opte pelo licenciamento, nos termos previstos no Art.º 23 do Decreto-Lei n.º 15/2014 de 23 de janeiro, ou no prazo de um ano a contar da data da celebração da escritura, caso o promotor opte pelo procedimento da comunicação prévia.

2 – A construção deve ser iniciada no prazo máximo de seis meses após a notificação da aprovação do licenciamento ou no prazo máximo de um mês após o registo da comunicação prévia e os trabalhos não podem estar parados por um período superior a seis meses consecutivos.

3 – O adquirente do lote fica obrigado a concluir a construção nele prevista no prazo de cinco anos, a contar da data de emissão do respetivo alvará de licença de construção/registo da comunicação prévia, mais se obrigando a obter, dentro do mesmo prazo, a licença de utilização respetiva e a iniciar a exploração efetiva do empreendimento, com abertura ao público.

4 – Por motivos devidamente justificados e fundamentados e a requerimento dos interessados, poderá a Câmara Municipal, caso a caso, prorrogar os prazos fixados.

Artigo 16.º

Condições Resolutivas da Adjudicação

1 – A adjudicação provisória ficará sem efeito se não se verificar o pagamento a que se refere o n.º 1 do artigo 12.º.

2 – A adjudicação definitiva ficará sem efeito se não se verificar o pagamento a que se refere n.º 2 do artigo 12.º, sem prejuízo da perda da importância paga aquando da adjudicação provisória.

3 – Ficando a adjudicação, provisória ou definitiva, sem efeito e tendo havido mais do que um concorrente para a aquisição do lote, será dado conhecimento ao concorrente que tenha oferecido melhor preço.

4 – Ocorrendo a situação prevista no ponto anterior, o concorrente será notificado para no prazo que lhe for fixado para o efeito, vir declarar por escrito se ainda se encontra interessado na compra do lote em causa.

5 – Em caso afirmativo, a Câmara Municipal adjudicará o lote ao interessado, o qual fica obrigado ao previsto no presente Regulamento.

6 – Constitui condição resolutiva da adjudicação provisória o exercício dos direitos legais de preferência a que haja lugar, devendo o Município efetuar as necessárias notificações para o efeito.

Artigo 17.º

Cláusula de Reversão

1 - Em caso de incumprimento das condições fixadas no presente regulamento, em especial as estabelecidas nos artigos 3.º, 15.º e 21.º, o Município pode proceder à reversão do lote em causa, fazendo o mesmo regressar à sua titularidade, o que deverá ser expressamente consignado no título de transmissão da propriedade, com o inerente registo predial desta cláusula.

2 – Com o ato administrativo que determine a reversão do imóvel, o Município poderá tomar, de imediato, posse administrativa do mesmo.

3 – A reversão poderá operar por acordo com o titular, com a celebração de escritura de revogação da compra e venda ou instrumento com finalidade jurídica e económica equivalente ou, ainda, de forma coerciva, mediante o recurso à via judicial, aplicando-se, com as devidas adaptações, a execução específica prevista no n.º 1 do art.º 830º do Código Civil.

Artigo 18.º

Pagamento do Lote Revertido

1 - No caso de ocorrer o exercício do direito de reversão pelo Município, nos termos previstos no artigo precedente, o proprietário revertido apenas terá direito à restituição do valor proporcionado pela venda subsequente do lote, tendo como limite máximo o preço do lanço que determinou a adjudicação a seu favor.

2 – O valor referido no número anterior será reduzido em 10% (dez por cento), a título de cláusula penal.

Artigo 19.º

Benfeitorias no lote revertido

Em caso de reversão, todas as benfeitorias incorporadas no lote revertem, igualmente, a favor do Município, renunciando expressamente o adjudicatário a toda e qualquer indemnização ou compensação pelas mesmas, o que será expressamente consignado no documento que titulará a transmissão da propriedade.

Artigo 20.º

Obras de Urbanização

1. A execução das obras de urbanização do Plano é da responsabilidade da Câmara Municipal de Terras de Bouro.

2. A execução das obras de urbanização no interior do Lote 49 é da responsabilidade do adquirente.

Artigo 21.º

Inalienabilidade e condições para a transmissão subsequente

1 – O Adquirente não pode alienar o lote, no todo ou em parte, no prazo de cinco anos a contar da celebração da escritura de compra e venda.

2 – A presente cláusula será objeto de registo predial, assim como todas as demais condições previstas no presente Regulamento que configurem ónus, devendo ser acautelado o registo provisório de aquisição prévio à transmissão da propriedade.

3 – Por deliberação fundamentada do Executivo Municipal, e observadas ou garantidas que estejam as condições estabelecidas no presente Regulamento, poderá ser autorizada a alienação do imóvel pelo adjudicatário a favor de terceiros antes de decorrido o prazo estabelecido no número 1 do presente artigo, podendo ser fixadas condições para o efeito.

Artigo 22.º

Interpretação e integração de lacunas

1 – Em tudo quanto estiver omisso neste Regulamento serão aplicáveis as disposições legais e regulamentares em vigor.

2 – As dúvidas suscitadas na aplicação e interpretação das cláusulas do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 23.º

Consulta do Processo e Pedidos de Esclarecimentos

1 – O presente Regulamento e os anexos que dele fazem parte integrante estão disponíveis para consulta na Unidade Orgânica de Planeamento e Urbanismo, sita nos Paços do Concelho, Praça do Município, 4840-100 Terras de Bouro, onde poderão ser examinados de segunda-feira a quinta-feira entre as 8:30 horas e as 17:00 horas e às sextas-feiras, entre as 8:30 horas e as 13:00 horas, até à data da realização da hasta pública ou no sítio da internet da Câmara Municipal de Terras de Bouro, em www.cm-terrasdebouro.pt.

2 – Os interessados podem solicitar na Unidade Orgânica referida no número anterior, durante o horário de expediente, ou através de correio eletrónico para o endereço dpu@cm-terrasdebouro.pt, os esclarecimentos necessários à correta compreensão e interpretação dos elementos expostos.

Artigo 24.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação por Edital.

Em anexo:

Anexo I – Planta de Implantação do Plano de Pormenor

Anexo II – Caraterização do Lote 49