

## HP01/2026 - HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE 4 LOTES/PARCELAS DA ÁREA EMPRESARIAL DA CARAPINHA/TÁBUA

### CADERNO DE ENCARGOS

#### Artigo 1.º

##### Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do procedimento de alienação das parcelas, cuja Operação de Transformação Fundiária se encontra registado sob a AP. 2807 de2019/10/17, respeitante aos prédios descritos na Conservatória do Registo Predial de Tábua, localizados na AEC – Área Empresarial da Carapinha, na freguesia de Carpinha, concelho de Tábua.

2. As parcelas/lotos de terreno para alienação onerosa são as parcelas 14 a 17, prédios urbanos, inscritos nas matrizes sob os nº611, 613, 614, 615, e descritos na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 2341, 2342, 2343, 2344, destinados a indústria, comércio, serviços e armazém, sítios na Serra da Moita, freguesia da Carapinha, concelho de Tábua, cf. Anexo III (registos prediais on line).

3. Desde que respeitadas as características específicas dos lotes (parcelas) alienados e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos no regulamento do Plano de Pormenor da Área Empresarial da Carapinha, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas nos seguintes setores:

- a) Indústria;
- b) Comércio;
- c) Serviços;
- d) Armazenamento.

4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, dentro da área industrial podem ser definidas áreas para implementação de projetos empresariais de acordo com as atividades económicas prosseguidas, nos termos definidos no respetivo plano de pormenor da AEC, e a alienação de um ou mais lotes para realização de um concreto projeto empresarial, pode ser rejeitada, designadamente em virtude do:

- a) Projeto empresarial ou atividade económica concreta a desenvolver ser manifestamente

incompatível com os objetivos de alienação dos lotes enunciados;

- b) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas públicas existentes para a AEC;
- c) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar graves riscos para a saúde pública ou para o ambiente.



Cláusula 2ª



#### Destino das parcelas/lotes

As parcelas (lotes) acima devidamente identificados destinam-se à construção de obra nova, destinada a qualquer uma das finalidades previstas no nº 3 da cláusula anterior, sem prejuízo do disposto no nº 4 da mesma cláusula.

#### Cláusula 3ª

##### Ato Público e Condições de Pagamento

1. O ato público da hasta pública realizar-se-á no Salão Nobre do Edifício Paços do Concelho, sito na Praça da República, no **dia 29 de maio do corrente ano**, iniciando-se pelas 14h30m.
2. Podem intervir na praça os interessados, ou os seus representantes, devidamente identificados e, no caso de pessoas coletivas, habilitados com poderes bastantes para arrematar, e para o efeito, devem os interessados e/ou representantes apresentar o cartão de cidadão ou, em alternativa, o bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal.
3. Em caso de manifesta impossibilidade de apresentação dos documentos referidos no número anterior, pode o presidente da comissão admitir a participação dos interessados ou representantes que se encontrem nessa situação, no entanto, caso arrematem o imóvel, a adjudicação fica condicionada à apresentação de tais documentos no prazo máximo de 2 dias úteis.
4. A licitação será efetuada a partir do valor base de licitação, sendo admitidos apenas lanços de 1.000,00 € (mil euros).
5. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
6. O adjudicatário provisório deverá proceder ao pagamento de 50% do valor adjudicado de cada parcela/lote, e os restantes 50% na data da celebração da escritura pública de compra e venda.

#### Cláusula 4ª

##### Condições de alienação

1. Do título de alienação deve constar que o adquirente se obriga a manter a propriedade das instalações por um prazo mínimo de 10 anos, não podendo alienar ou arrendar antes de decorrido tal prazo, sob pena de reversão para o Município Tábua, pelo preço da venda

atualizado ao valor da inflação, de acordo com os últimos dados do Instituto Nacional de Estatística.

2. Do título de alienação deve ainda constar que o adquirente se obriga a dar início à construção do projeto empresarial dentro do prazo de 2 anos contado da data de celebração da escritura pública, sob pena de reversão do(s) lote(s) para o Município de Tábua, pelo preço da venda atualizado ao valor da inflação, de acordo com os últimos dados do Instituto Nacional de Estatística.

3. As restrições referidas nos números anteriores, constituindo cláusulas resolutivas, devem ser consideradas ónus que o adquirente deve sujeitar a registo predial.

4. Os adquirentes dos lotes ficam obrigados a observar as especificações constantes no Loteamento/Plano de Pormenor da AEC, regulamentos municipais em vigor, bem como nos demais instrumentos de planeamento em vigor e todas as disposições regulamentares que o venham a alterar, revogar e/ou substituir, assim como a dar cumprimento ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do(s) lote(s), apresentada nos termos definidos nas peças do procedimento.

#### Cláusula 5ª

##### Obrigações do Município

1. As parcelas/lotes serão entregues aos adquirentes no estado em que se encontram e livres de pessoas e bens e sem encargos ou ónus.

2. O Município transmite a propriedade dos lotes (parcelas) no estado em que se encontrarem à data da outorgada escritura de compra e venda, não se responsabilizando por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio comprador retirou da visita ao local.

3. A aquisição dos lotes (parcelas) não dispensa os adquirentes de promoverem as respetivas operações urbanísticas de edificação, que não se mostrem isentas, junto dos serviços municipais competentes e de suportarem todos os custos administrativos que se mostrem devidos.

#### Cláusula 6ª

##### Contrato

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



2. Da escritura de compra e venda constarão, obrigatoriamente, as condições particulares consignadas neste caderno de encargos.
3. O adquirente será notificado mediante carta registada com aviso de receção, ou email, do dia, hora e local da celebração da escritura de compra e venda, com antecedência mínima de 15 dias.
4. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o adquirente de celebrar a escritura pública de compra e venda, no prazo referido no número anterior, o Município poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 3 meses, em função das razões invocadas para o efeito.
5. Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer novamente no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda, a decisão de alienação do(s) lote(s) caduca.

#### Cláusula 7ª

##### 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 criminal.

#### Cláusula 8ª

##### Taxas e licenças

O adjudicatário fica obrigado ao pagamento das taxas e licenças devidas ao Município, relativas aos procedimentos de controlo prévio da construção e de utilização, sempre que aplicáveis, bem como de todas as outras que sejam devidas a outras entidades.

#### Cláusula 9ª

##### Encargos e despesas

Todos os encargos legais e despesas decorrentes da transmissão das parcelas/ do(s) lotes(s) são da responsabilidade dos respetivos adquirentes.

#### Cláusula 10ª

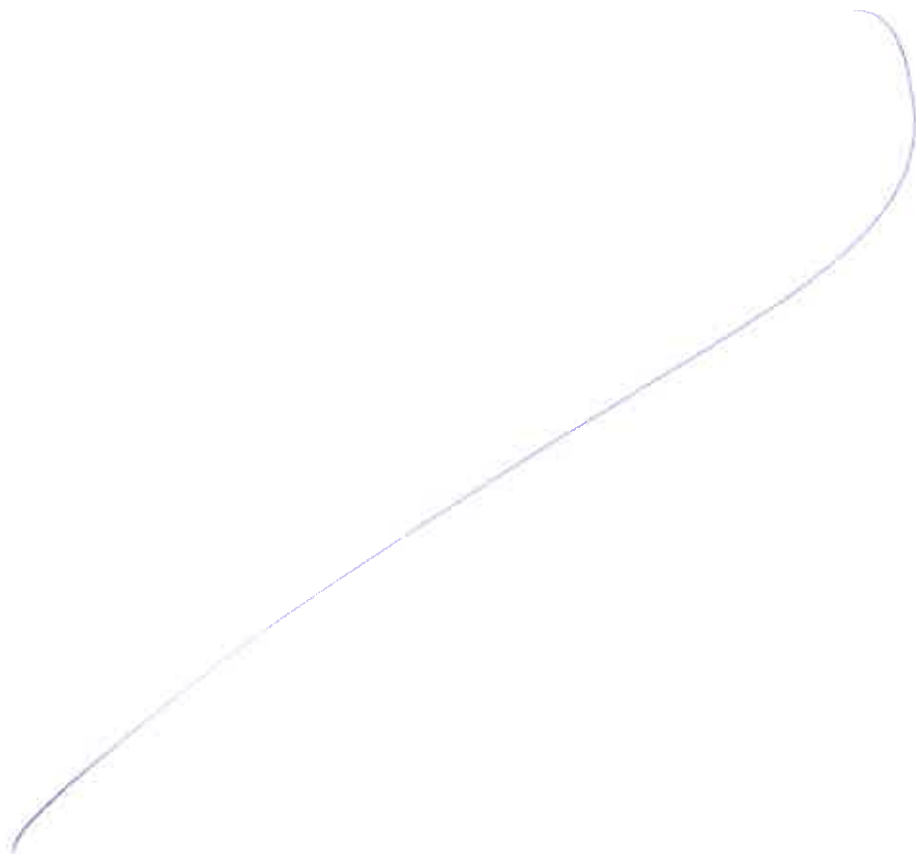
##### Dúvidas e omissões

Os casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas na aplicação do presente Caderno de Encargos, são resolvidos pela Câmara Municipal.

Cláusula 11ª

Foro competente

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



Tábua, 17 de abril de 2026

A Jurista

Alexandra Bento

