

## HASTA PÚBLICA

### ALIENAÇÃO DE PRÉDIO URBANO PARA FINS INDUSTRIAIS, SITO EM ROQUEIRO

#### CADERNO DE ENCARGOS

##### **Artigo 1.º - OBJETO**

1. A presente hasta pública tem por objeto a alienação do prédio urbano, propriedade do Município de Oleiros, sito em Roqueiro, freguesia de União de Freguesias Estreito-Vilar Barroco, concelho de Oleiros, inscrito na matriz sob o artigo 625, tendo origem no artigo 707 da extinta freguesia de Estreito, com a área de 5.180,0000m<sup>2</sup>, com um edifício implantado com a área de 2.218,0000m<sup>2</sup>, destinado a armazéns e atividade industrial, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oleiros sob o n.º 1577.
2. A alienação objeto da presente hasta pública destina-se à instalação de uma atividade unidade empresarial, destinada a indústria, armazém, comércio e/ou serviços, de acordo com a legislação aplicável à atividade

##### **Artigo 2.º - CONDIÇÃO RESOLUTIVA**

1. A presente alienação subordina-se a um acontecimento futuro, através de uma imposição contratual de condição resolutiva, pelo período de 10 (dez) anos, contados da data da celebração da escritura.
2. No caso do adquirente não cumprir as obrigações e/ou os prazos fixados no presente caderno de encargos e/ou contrato, as condições fixadas na proposta apresentada pelo adquirente, aquando do procedimento de alienação, o Município de Oleiros terá direito à reversão do prédio, no prazo por si fixado, incluindo todas as construções e benfeitorias nele implantadas, sem que haja direito a qualquer devolução de verba pelo pagamento do valor da aquisição, nem a qualquer indemnização, relativamente às importâncias já despendidas.

### **Artigo 3.º - OBRIGAÇÕES GERAIS DO ADQUIRENTE**

1. O adquirente obriga-se a atuar sempre no estrito cumprimento das normas legais que são aplicáveis, quer à instalação da atividade, quer durante o exercício da mesma, fazendo um uso prudente do prédio adquirido.
2. O adquirente obriga-se a utilizar o bem para o fim a que se destina, carecendo qualquer alteração à finalidade inicialmente acordada entre as partes e constante da proposta do adquirente, em sede de hasta pública, de autorização expressa da Câmara Municipal de Oleiros.
3. O adquirente obriga-se a iniciar a sua atividade no imóvel, alvo da presente alienação, no prazo de 18 (dezoito) meses, após a celebração da escritura de compra e venda.
4. O prazo anteriormente referido, poderá ser alvo de uma única prorrogação, nunca superior a 9 (nove) meses, por deliberação da Câmara Municipal de Oleiros, a requerimento do adquirente devidamente fundamentado.
5. Fica vedado ao adquirente a transmissão, a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal do seu direito de propriedade, sem que tenham decorrido 10 (dez) anos, a partir da data da celebração da escritura.
6. O adquirente obriga-se a manter os postos de trabalho, de acordo com a proposta adjudicada em sede do procedimento de alienação, durante o período de 10 (dez) anos, a partir da data da celebração da escritura.
7. O adquirente obriga-se a manter todas as condições apresentadas na sua proposta, adjudicada em sede do procedimento de alienação, durante o período de 10 (dez) anos, a partir da data da celebração da escritura.

### **Artigo 4.º - FISCALIZAÇÃO E VERIFICAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO PELO MUNICÍPIO**

O adquirente, durante o período fixado no artigo 2.º, fica sujeito, no que respeita ao cumprimento do contrato de compra e venda, à fiscalização do Município de Oleiros, que pode, para o efeito, exigir-lhe as informações, os documentos e os registos de gestão que considere necessários e a quem será facultado livre acesso a todas as infraestruturas e equipamentos afetos à alienação.

### **Artigo 5.º - INCUMPRIMENTO CONTRATUAL**

1. Sem prejuízo do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º e de outros fundamentos de resolução previstos na lei, pelo período de 10 (dez) anos, contados da data da celebração da escritura, considera-se como incumprimento contratual, tendo este os efeitos previstos no citado artigo 2.º e no presente, designadamente as situações seguidamente elencadas:

- a) Desvio do objeto da alienação ou utilização do imóvel para fim diverso do autorizado pelo contrato;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo adquirente da exploração da atividade, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
- c) Incumprimento dos deveres legais e contratuais do concessionário;
- d) Oposição reiterada ao exercício da fiscalização ou repetida desobediência às determinações do Município de Oleiros ou, ainda, reiterada inobservância das leis e regulamentos aplicáveis à alienação;
- e) Apresentação à insolvência ou declaração de insolvência do adquirente;
- f) Transmissão ou oneração do imóvel, no todo ou em parte;
- g) Prestação de indicações ou informações falsas ao Município de Oleiros;
- h) Prática de atividades fraudulentas que por qualquer modo lesem o interesse público;
- i) A liquidação, dissolução sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou a inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social;
- j) A condenação por sentença transitada em julgado por qualquer delito que afete a sua honorabilidade profissional.
- k) O incumprimento dos prazos de início de exploração da atividade.

### **Artigo 6.º - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

Pela alienação em causa, o Município de Oleiros receberá o valor adjudicado, o qual deverá ser liquidado no momento da celebração da escritura pública de compra e venda.

### **Artigo 7.º - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras relativas às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

### **Artigo 8.º - FORO COMPETENTE**

Para resolução de todas as questões emergentes do contrato fica estipulada a competência da Secção de Competência Genérica da Instância Local de Oleiros, que integra o Tribunal da Comarca de Castelo Branco.

### **Artigo 9.º - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

À presente Hasta Pública é aplicável o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, atualizado, com as necessárias adaptações; o Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação; o Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, o Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, bem como os demais elementos do procedimento e legislação especial, atualmente em vigor.

### **Artigo 10.º - PREVALÊNCIA**

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa da Hasta Pública, a proposta do adquirente e a Ata da Praça elaborada pela Comissão designada para a Hasta Pública.
2. Em caso de dúvida prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa da Hasta Pública e, em último lugar, a proposta do adquirente.
3. São da responsabilidade do adquirente as despesas inerentes à elaboração das propostas e à celebração do contrato.

### **ANEXOS:**

**Anexo I – Modelo de avaliação das propostas.**

Paços do Concelho de Oleiros, 24 de março de 2023.

# ANEXO I

## Modelo de Avaliação das Propostas

### Modelo de Avaliação das Propostas

1. O presente modelo define os fatores e pontuação parcelar de cada um dos fatores a ter em conta na avaliação dos atributos colocados à concorrência.
2. A adjudicação será feita à proposta considerada economicamente mais vantajosa, de acordo com os seguintes critérios de adjudicação devidamente ponderados e por aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Proposta Final (PF)} = [\text{Qualidade da Proposta (QP)} \times 0,70] + [\text{Preço proposto para a aquisição do imóvel (PPAI)} \times 0,30]$$

Em que:

QP – Qualidade da Proposta: 70 %

PPAI – Preço proposto para a aquisição do imóvel: 30 %

Resulta desta expressão matemática um valor entre 0 e 10, sendo considerada a proposta mais vantajosa aquela cuja pontuação obtenha o maior valor.

### 3. QP - Densificação do fator Qualidade de Proposta

A avaliação do fator qualidade da proposta (QP) é efetuada numa classificação de 0 a 10 valores e será o resultado de cinco subfactores, por aplicação da seguinte fórmula:

$$QP = (QP1 \times 0,40) + (QP2 \times 0,20) + (QP3 \times 0,20) + (QP4 \times 0,20)$$

Em que:

QP – Qualidade da Proposta

QP1 -Valor do investimento;

QP2 - Prazo de execução do projeto empresarial;

QP3 - Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar;

QP4 – Avaliação do projeto.

### 3.1 - QP1 – Valor do Investimento

Pontuação	Critério
0	Até 1 milhão de euros
5	Superior a 1 milhão de euros e até 3 milhões de euros
10	Superior a 3 milhões de euros.

### 3.2 - QP2 - Prazo de execução do projeto empresarial

Pontuação	Critério
5	Mais de 12 meses.
10	Menos de 12 meses.

### 3.3 - QP3 – Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar

Pontuação	Critério
0	Criação de até 4 postos de trabalho
2	Criação de até 8 postos de trabalho
5	Criação de até 12 postos de trabalho
10	Criação 13 ou mais postos de trabalho

### 3.4 – QP4 – Avaliação do projeto

Pontuação	Critério
2	Caráter inovador e relevância estratégica do projeto, no desenvolvimento local e regional;
7,5	Caráter inovador e relevância estratégica do projeto, no desenvolvimento local e regional; Mais-valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial;
10	Caráter inovador e relevância estratégica do projeto, no desenvolvimento local e regional; Mais-valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial; Solidez empresarial do promotor, incluindo a situação económico-financeira da empresa, garantia de financiamento do projeto.