





### Cláusula 1ª

#### Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do procedimento de alienação de 25 lotes, cujo loteamento se encontra registado sob a AP. 3697 de 2024/05/02, respeitante ao prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Gondomar sob o número 5931/20240502, localizados na Zona Industrial de Tardariz, na União das Freguesias de Fânzeres e S. Pedro da Cova.

2. Os lotes de terreno para alienação são os seguintes:

Nº de Lote	Área do Lote (m2)	Área máxima de implantação (m2)	Estacionamento privado dentro do Lote (mínimo)	Área máxima de construção (m2)	Altura máxima da fachada (m)
1	628,77	300	4	600	12
2	562,13	300	4	600	12
3	627,33	300	4	600	12
4	681,43	300	4	600	12
5	706,52	300	4	600	12
6	956,4	360	5	720	12
7	752,5	360	5	720	12
8	567,6	360	5	720	12
9	567,6	360	5	720	12
10	567,52	360	5	720	12
11	551,48	360	5	720	12
12	757,7	240	4	480	12
13	852,62	300	4	600	12
14	567,74	300	4	600	12
15	677,63	300	4	600	12
16	780,45	300	4	600	12
17	865,24	300	4	600	12
18	1075,29	360	5	720	12
19	608,04	360	5	720	12



20	571,3	360	5	720	12
21	556,69	360	5	720	12
22	809,3	360	5	720	12
23	904,32	300	4	600	12
24	682,43	300	4	600	12
25	900,38	300	4	600	6

3. Desde que respeitadas as características específicas dos lotes alienados e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos no respetivo Loteamento, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas nos seguintes setores:

- a) Indústria;
- b) Armazenagem de apoio a unidades de produção ou transformação existentes;
- c) Comércio;
- d) Equipamentos;
- e) Serviços;
- f) Energias renováveis;
- g) Recolha e reciclagem;
- h) Laboratórios fabris;
- i) Armazenamento e Logística.

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 Loteamento 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 ZIT;
- c) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar graves riscos para a saúde pública ou para o ambiente.



### **Cláusula 2ª** **Destino dos lotes**

Os 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** **Pagamento**

1. O adjudicatário deverá proceder, a título de sinal e princípio de pagamento, à entrega de 10% (dez por cento) do valor adjudicado, no prazo máximo de 15 dias úteis a contar da data da notificação da adjudicação definitiva, através de cheque ou transferência bancária.
2. O remanescente do valor da aquisição será pago na data da celebração do contrato de compra e venda (escritura pública).



#### **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 de Gondomar, 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, nos termos previstos no subponto i. da alínea g) do nº 1 da Cláusula 8ª do Programa do Procedimento, sob pena de reversão do(s) lote(s) para o Município de Gondomar, 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, 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. Os 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 no estado em que se encontrarem à data da outorga da 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 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 6 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, perdendo o proponente o montante do sinal que pagou.

### **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 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 do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.