

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª **Objeto**

1. O presente Caderno de Encargos estabelece as condições jurídicas, patrimoniais e económicas da alienação, por hasta pública, do prédio rústico sito em Bostelim, freguesia de Fundada, concelho de Vila de Rei, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila de Rei sob o n.º 1893 e inscrito na matriz predial rústica sob o artigo 303, com a área de 11 461,32 m², adiante designado por «prédio».
2. A alienação destina-se à implementação de um projeto de investimento turístico integrado e compatível com a envolvente da Praia Fluvial do Bostelim, sem prejuízo do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial, das servidões administrativas, das restrições de utilidade pública e dos demais regimes legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 2.ª **Entidade alienante**

A entidade alienante é o Município de Vila de Rei, pessoa coletiva de direito público n.º 506 932 273, com sede na Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei.

Cláusula 3.ª **Conhecimento e estado do prédio**

1. O prédio é alienado no estado físico, jurídico e material em que se encontra, que se presume conhecido pelos concorrentes, não podendo estes invocar posteriormente desconhecimento das respetivas características, confrontações, acessos, configuração, aptidão construtiva ou condicionantes legais.
2. A indicação da área, descrição predial e inscrição matricial tem natureza identificativa, não constituindo garantia autónoma de edificabilidade, capacidade construtiva ou viabilidade de qualquer operação urbanística.
3. A apresentação de proposta pressupõe que o concorrente realizou, ou teve possibilidade de realizar, todas as diligências que considerou necessárias à formação da sua vontade.

Cláusula 4.ª **Finalidade da alienação**

1. O adquirente fica obrigado a afetar o prédio à implementação do projeto turístico constante da proposta adjudicada.
2. Qualquer alteração substancial ao projeto adjudicado depende de autorização prévia, expressa e fundamentada da Câmara Municipal de Vila de Rei, sem prejuízo dos controlos urbanísticos e demais autorizações legalmente exigíveis.
3. A autorização referida no número anterior apenas pode ser concedida quando a alteração mantenha a finalidade turística, não diminua de forma relevante o investimento assumido e seja compatível com o interesse público subjacente à alienação.

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273

Cláusula 5.ª

Preço base

1. O preço base de licitação é de 13.250,00 € (treze mil duzentos e cinquenta euros).
2. Não são admitidas propostas de preço inferior ao preço base.
3. Ao preço de adjudicação acrescem os impostos, taxas, emolumentos e demais encargos legalmente devidos pelo adquirente.

Cláusula 6.ª

Projeto de investimento

1. A proposta deve ser acompanhada de uma síntese do projeto turístico, constituída por memória descritiva e plano de investimento.
2. A memória descritiva deve identificar, pelo menos: a natureza e conceito do empreendimento; as atividades a desenvolver; as instalações, equipamentos e infraestruturas previstos; a articulação com a envolvente da Praia Fluvial do Bostelim; a calendarização estimada; e os postos de trabalho que se prevê criar, quando aplicável.
3. O plano de investimento deve indicar o valor global do investimento, discriminado por principais rubricas, e o respetivo calendário de execução.
4. Para efeitos de avaliação, apenas releva investimento diretamente afeto ao projeto a implementar no prédio e suficientemente identificado e quantificado.

Cláusula 7.ª

Pagamento do preço

1. O adjudicatário provisório paga, imediatamente após o encerramento do ato público, 30 % do valor de adjudicação.
2. Os restantes 70 % são pagos no ato de celebração do contrato de compra e venda.
3. O pagamento é efetuado pelos meios indicados pelo Município de Vila de Rei.
4. A falta de pagamento de qualquer das quantias nos prazos fixados determina a caducidade da adjudicação, por facto imputável ao adjudicatário, e a perda das quantias já entregues, sem prejuízo do direito do Município a ser indemnizado pelos danos excedentes legalmente demonstrados.

Cláusula 8.ª

Adjudicação definitiva e celebração do contrato

1. A adjudicação realizada no ato público tem natureza provisória e fica sujeita à verificação dos documentos de habilitação e à aprovação pelo órgão municipal competente.
2. O adjudicatário provisório deve apresentar, no prazo de 10 dias úteis após a notificação, os documentos comprovativos da regularidade da situação tributária e contributiva e da inexistência de dívidas ao Município de Vila de Rei, bem como os demais documentos solicitados para a formalização da transmissão.
3. A compra e venda é formalizada por escritura pública, em data e local a comunicar pelo Município.

4. A falta de comparência ou de entrega dos documentos necessários, por motivo imputável ao adjudicatário, determina a caducidade da adjudicação e a perda das quantias entregues.

Cláusula 9.ª **Obrigações do adquirente**

1. O adquirente fica obrigado a:
 - a) implementar materialmente o projeto de investimento turístico no prazo máximo de dois anos, contado da celebração do contrato de compra e venda, ou da aprovação do projeto pelas autoridades da Reserva Ecológica Nacional;
 - b) iniciar a atividade turística após a obtenção dos títulos legalmente exigíveis para a utilização a afetar;
 - c) manter a afetação do prédio e o exercício efetivo da atividade turística durante, pelo menos, cinco anos após o respetivo início;
 - d) cumprir o projeto e o plano de investimento adjudicados;
 - e) prestar ao Município os elementos necessários à fiscalização do cumprimento das obrigações.
2. O prazo previsto na alínea a) do número anterior pode, excecionalmente, ser prorrogado pela Câmara Municipal, mediante requerimento fundamentado apresentado antes do seu termo e acompanhado de prova dos factos não imputáveis ao adquirente que tenham impedido a execução atempada.
3. A transmissão do prédio ou da posição do adquirente não interrompe nem reinicia os prazos e depende de autorização prévia da Câmara Municipal, ficando o transmissário vinculado a todas as obrigações ainda não cumpridas.

Cláusula 10.ª **Fiscalização e comprovação do investimento**

1. O Município pode acompanhar e fiscalizar a execução do projeto, solicitar documentos contabilísticos e comprovativos de despesa, realizar vistorias e exigir informação sobre o início e manutenção da atividade.
2. O adquirente deve conservar os comprovativos do investimento e facultá-los ao Município sempre que solicitado.
3. A fiscalização municipal não dispensa nem substitui qualquer licenciamento, comunicação, autorização ou controlo legalmente exigível.

Cláusula 11.ª **Incumprimento e reversão**

1. Constituem fundamento de reversão do prédio para o património municipal, designadamente:
 - a) a não implementação do projeto no prazo fixado;
 - b) a afetação do prédio a finalidade distinta sem autorização;
 - c) a cessação da atividade antes de decorrido o período mínimo de cinco anos;
 - d) o incumprimento substancial do projeto ou do investimento assumido;
 - e) a transmissão não autorizada do prédio.
2. A reversão depende de deliberação da Câmara Municipal, precedida de audiência do interessado, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Município de Vila de Rei

 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei
 274 890 010
 geral@cm-viladerei.pt
 www.cm-viladerei.pt
NIPC 506 932 273



VILA DE REI

SENTIR COM A ALMA

3. Declarada a reversão, o prédio regressa ao património municipal livre de ónus ou encargos constituídos pelo adquirente, sendo restituído apenas o preço efetivamente pago pela aquisição, sem atualização ou juros, e sem prejuízo da compensação de créditos do Município legalmente exigíveis.
4. As construções, benfeitorias e incorporações realizadas no prédio seguem o regime que vier a constar do contrato de compra e venda e da legislação aplicável, não podendo o adquirente exigir indemnização em termos que contrariem a cláusula de reversão registada.
5. As obrigações e a condição resolutiva de reversão devem constar do título de transmissão e ser objeto de registo predial.

Cláusula 12.ª

Despesas e encargos

São da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas e encargos inerentes à preparação da proposta, ao pagamento de impostos, à celebração e autenticação do contrato, aos registos e aos demais atos necessários à transmissão e execução do projeto.

Cláusula 13.ª

Proteção de dados

Os dados pessoais recolhidos no âmbito do procedimento são tratados pelo Município de Vila de Rei exclusivamente para a sua tramitação, adjudicação, celebração do contrato e cumprimento de obrigações legais, nos termos do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e da legislação nacional aplicável.

Cláusula 14.ª

Legislação aplicável e princípios

1. Ao procedimento e ao contrato são aplicáveis a Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na redação atual, na medida aplicável ao património imobiliário municipal, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Civil, o Código do Registo Predial, a legislação fiscal e a demais legislação aplicável.
2. O procedimento observa, designadamente, os princípios da legalidade, prossecução do interesse público, imparcialidade, igualdade, concorrência, transparência, proporcionalidade, boa-fé e proteção dos direitos e interesses legalmente protegidos.

Cláusula 15.ª

Casos omissos

Os casos omissos são resolvidos pelo órgão competente do Município, de acordo com a legislação aplicável e com os princípios gerais da atividade administrativa.

Município de Vila de Rei

📍 Praça Família Mattos e Silva Neves, 6110-174 Vila de Rei

☎ 274 890 010

✉ geral@cm-viladerei.pt

🌐 www.cm-viladerei.pt

NIPC 506 932 273

