



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

**CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DE LOTES
DA ÁREA INDUSTRIAL E EMPRESARIAL DO PINHAL DA GANDRA**

Condições de Venda

Junho de 2025



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Objeto

1.1. Alienação de 8 (oito) lotes de terreno sitos na Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra, freguesia de Alhadas, Figueira da Foz, destinados à instalação de unidades industriais ou armazéns.

1.2 A alienação e as Condições de Venda em Hasta Pública foram, respetivamente, autorizada e fixadas pela Assembleia Municipal, na sua reunião ordinária de 27/06/2025, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do disposto na alínea al. i) do nº 1 do artigo 25º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

1.3. A venda é feita através de hasta pública, mediante a apresentação de proposta em carta fechada, seguida de licitação, sendo apenas admitidas as propostas que cumpram as disposições das presentes condições.

1.4. A(s) carta(s) fechadas apenas serão abertas no dia da realização da hasta pública, que terá lugar no dia 14/07/2025, na Quartel da Imagem, Figueira da Foz.

1. Identificação

Os elementos que constam do quadro 1 - resumo dos lotes - têm por base a Certidão do Plano de Pormenor nº 1/2022 da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra.

○ Quadro 1 - Resumo dos lotes de terreno

Identificação do lote	Área do lote (m²)	Área máxima de implantação (m²)	Área máxima de construção (m²)	Altura máxima da fachada ⁽¹⁾ (m)	Nº máximo de pisos		Uso admitido
					Ac. C. S. ⁽²⁾	Ab. C. S. ⁽³⁾	
1	10.988,9	8.034,1	16.483,3	15	3	1	Indústria/Armazém
2	5.891,7	3.363,2	8.837,5	15	3	1	Indústria/Armazém
3	4.668,2	2.210,6	7.002,3	15	3	1	Indústria/Armazém
4	19.746,1	15.068,2	29.619,2	15	3	1	Indústria/Armazém
5	19.736,8	15.061,2	29.605,2	15	3	1	Indústria/Armazém
6	19.726,8	15.053,0	29.590,2	15	3	1	Indústria/Armazém
7	17.524,6	12.801,2	26.286,9	15	3	1	Indústria/Armazém
8	8.685,0	5.537,6	13.027,5	15	3	1	Indústria/Armazém



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

⁽¹⁾ Podendo ser excedida nas situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas.

⁽²⁾ Ac. C. S. — acima da cota de soleira;

⁽³⁾ Ab. C. S. — abaixo da cota de soleira

2. Apresentação e Admissibilidade das Propostas

3.1. As propostas devem ser apresentadas por escrito, em língua portuguesa, em invólucro opaco e fechado, com a identificação do processo de alienação, dirigido ao Serviço de Património - Município da Figueira da Foz, Av. Saraiva de Carvalho, 3084 - 501 Figueira da Foz.

3.2. As propostas podem ser entregues por mão própria, no serviço atrás indicado, ou enviadas pelo correio, só sendo admitidas as que derem entrada no Município da Figueira da Foz até às 17:00 horas do dia 11/07/2025, sendo que o prazo para apresentação das propostas não pode ser inferior a 10 dias úteis após a publicação do edital de hasta pública em dois jornais e no site do Município da Figueira da Foz.

3.3. Os interessados devem apresentar proposta para agrupamento de 8 (oito) lotes de terreno.

3.4. Serão excluídas as propostas que apresentem um preço inferior ao preço base de licitação definido para o agrupamento de lotes, de acordo com os valores constantes no Quadro 2 – Preço-base de licitação.

3.5. Só serão admitidas propostas que contemplem os seguintes aspetos:

(i) Identificação completa do proponente (nome, morada completa, NIF, endereço eletrónico e contacto telefónico);

(ii) O preço total do agrupamento de lotes.

(iii) A descrição sumária do tipo de atividade a instalar, nomeadamente o montante global estimado do investimento a realizar, a calendarização anual do número de postos de trabalho a criar nos primeiros dois anos, a demonstração da introdução de processos tecnológicos/atividades inovadores no concelho e/ou de utilização de tecnologias e práticas eco suficientes, que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental, entre outros



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

aspectos que os proponentes considerem relevantes para a análise das propostas, atendendo às condições descritas no presente procedimento.

3. Preço-Base de Licitação e Lanços Mínimos

4.1. Entende-se por preço-base do agrupamento de lotes o valor mínimo pelo qual a Câmara Municipal está na disposição de aceitar propostas, estando este definido no Quadro 2 – Preço-base de licitação, correspondendo ao somatório do valor de cada um dos lotes.

4.2. Entende-se por lance mínimo de licitação o valor admitido para efeitos de licitação verbal no decurso da hasta pública.

4.3. O preço-base de cada um dos lotes foi determinado em Relatório de Avaliação, realizado por Perito Avaliador de Imóveis, credenciado e externo ao município.

4.4. O lance mínimo de licitação para o agrupamento de lotes é de 1% do preço base.

4.5. O preço-base de licitação, as áreas, o valor unitário (m²) de cada lote e o valor total do agrupamento estão descritos no Quadro 2.

○ Quadro 2 – Preço-Base de licitação

Lote	Área do lote m ²	Preço/m ²	Preço base
1	10 988,90	16,00 €	175 822,40 €
2	5 891,70	16,00 €	94 267,20 €
3	4 668,20	16,00 €	74 691,20 €
4	19 746,10	16,00 €	315 937,60 €
5	19 736,80	16,00 €	315 788,80 €
6	19 726,80	16,00 €	315 628,80 €
7	17 524,60	16,00 €	280 393,60 €
8	8 685,00	16,00 €	138 960,00 €
Total	€1.711 489,60		



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

4. Considerações Gerais sobre a Hasta Pública

5.1. A praça da hasta pública inicia-se com a identificação da hasta pública e abertura das propostas recebidas.

5.2. A comissão procede, em seguida, à leitura da lista de proponentes, elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues no Serviço de Património.

5.3. Seguidamente, a comissão procede à identificação dos proponentes e dos seus representantes, excluindo os eventuais presentes que não sejam elegíveis para o ato da hasta pública.

5.4. O proponente poderá ser representado no ato público, mediante a apresentação de credencial. No caso de pessoa singular ou, no caso de pessoa coletiva, pelo seu representante legal ou por alguém que este designar, mediante a apresentação de credencial.

5.5. Só poderá participar na hasta pública e licitar o proponente que apresentou proposta escrita, o seu representante legal ou por alguém que aquele designar, mediante a apresentação de credencial.

5.6. Interrompe-se o ato público para que a comissão possa, em sessão privada, proceder à análise das propostas apresentadas, para serem admitidas de acordo com os critérios indicados nos pontos 3.4 e 3.5. das presentes condições de venda.

5.7. Na análise das propostas, a comissão da hasta pública poderá não aceitar aquelas que não demonstrem elevado nível de relevância para o desenvolvimento económico do concelho tendo por base a estratégia do Município, designadamente: (i) as que não apresentem a caracterização solicitada no ponto 3.5.; (ii) cuja descrição sumária do tipo de atividade a instalar seja incompleto, incoerente ou não passível de concretização; (iii) cuja atividade possa ser considerada uma atividade poluidora sem medidas de mitigação correspondentes; (iv) cuja atividade não revele a introdução de processos tecnológicos/atividades inovadores no concelho e/ou de utilização de tecnologias e práticas eco suficientes, que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

5.8. A comissão da hasta pública deliberará sobre a admissão das propostas e das entidades que poderão prosseguir no procedimento da hasta pública.

5.9. Reaberto o ato público, o Presidente da comissão da hasta pública transmite as deliberações tomadas, sendo, de imediato, aberta a praça, iniciando-se a licitação a partir do valor mais elevado apresentado nas propostas admitidas.

5.10. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado para um lote ou agrupamento de lotes e este não for coberto.

5.11. No final da praça será elaborado o respetivo auto de arrematação de adjudicação provisória.

5.12. Das deliberações da comissão da hasta pública cabe reclamação para a Câmara Municipal, sem efeito suspensivo.

5.13. Caso a hasta pública fique deserta, por falta de propostas, poderá o município adjudicar diretamente aos interessados que surjam posteriormente, devendo ser mantido, ainda assim, o preço de mercado como preço base.

5. Adjudicação

6.1. A adjudicação provisória é efetuada a quem apresentar o preço mais elevado ou, caso haja licitação, a quem oferecer o último lance.

6.2. Em caso de igualdade de licitação (empate) quanto ao valor apresentado para o agrupamento de lotes, será dada preferência ao proponente que apresentar proposta cujo projeto de investimento seja de maior relevância para o concelho da Figueira da Foz, com base nos critérios indicados no ponto 3.5 das presentes condições.

6.3. O agrupamento de lotes é adjudicado provisoriamente mediante o pagamento imediato de 5% do valor da adjudicação, por meio de transferência bancária, para conta do município a designar ou através da apresentação de cheque.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

6.4. O valor remanescente de 95% terá de ser pago nos termos do ponto 11 das presentes condições.

6.5. O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a segurança social, assim como, no caso de ser pessoa coletiva, código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela Conservatória do registo comercial, válida e atualizada e documento comprovativo de Registo Central de Beneficiário Efetivo (RCBE), no prazo de **10 dias úteis** a contar da data da adjudicação provisória.

6.6. Todos os documentos a que se refere a alínea anterior deverão necessariamente ser redigidos em língua portuguesa. Quando, pela sua própria natureza ou origem, os documentos de habilitação estiverem redigidos em língua estrangeira, deve o adjudicatário fazê-los acompanhar de tradução devidamente legalizada.

6.7. Os candidatos de origem estrangeira estão obrigados a apresentar os documentos exigidos aos candidatos de origem nacional, salvo quando, nos termos da legislação fiscal vigente, for pessoa singular ou coletiva não residente em território nacional, caso em que fica dispensado de apresentar os documentos referidos no ponto 6.5.

6.8. Os candidatos que, nos termos da lei fiscal, sejam considerados não residentes em território nacional, deverão apresentar, em substituição dos documentos referidos no ponto 6.5, os seguintes documentos:

- a) Certificado de constituição da pessoa, acompanhado dos respetivos estatutos;
- b) Certidão da administração fiscal portuguesa, atestando que o candidato, pessoa singular ou coletiva, não tem residência fiscal em território nacional.

6.9. A não apresentação dos documentos descritos nos pontos 6.5., 6.6, 6.7 e 6.8., por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica não adjudicação definitiva do agrupamento de lotes.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

6.10. A adjudicação definitiva é competência da Câmara Municipal, após a entrega dos documentos referidos no ponto 6.5, 6.6, 6.7 e 6.8.

6. Causas de não adjudicação

O Município da Figueira da Foz reserva-se no direito de não adjudicar definitivamente a venda dos lotes, caso:

- Haja fundados indícios de conluio entre os proponentes;
- A apresentação da proposta envolva alterações ou variantes das condições de venda estipuladas para este procedimento de hasta pública;
- Exista erro relevante sobre a identificação do proponente ou do bem;
- Outra causa justificativa, desde que fundamentada nos termos legais, ou;
- Circunstâncias supervenientes de salvaguarda do interesse público que sejam identificadas e fundamentadas pelo Município da Figueira da Foz;

7. Condições para a operação urbanística

As regras que orientam o uso e ocupação dos lotes são as que se encontram definidas no Regulamento do Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra, publicado em Diário da República, 2.ª série, n.º 99, através do Aviso n.º 10432/2022, de 23 de maio, que constitui o **Anexo A** às presentes condições.

8. Infraestruturas

A área da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra irá dispor das seguintes infraestruturas: rede de águas pluviais, rede de saneamento doméstico, rede de distribuição de água, rede elétrica de baixa e média tensão, rede de gás e rede de telecomunicações.

O comprador terá de solucionar o escoamento das águas pluviais em relação ao interior de cada lote, através da execução de poços de infiltração e bacias de retenção de águas.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Relativamente à rede de drenagem de águas pluviais e à infraestrutura de distribuição de gás combustível deverá ainda ter-se em consideração o seguinte:

Sobre a rede de Infraestruturas da Rede de Drenagem de Águas Pluviais:

- Foi prevista a consideração de vários ramais de ligação predial em cada um dos lotes assinalados na base de arquitetura – a dimensão dos lotes e a pluviometria considerada não permite considerar apenas um ramal por lote. A solução proposta permitirá (e obrigará) a “dividir” os lotes em áreas de drenagem a ligar em mais que um ramal. Este dimensionamento terá, forçosamente, de ser realizado aquando do licenciamento das construções pelos privados, mas a solução proposta tem já isso em consideração. Qualquer outra solução inviabilizava os pontos de ligação, nomeadamente em termos de cota/profundidade de ligação e em termos de dimensão das tubagens (caudais de cálculo a considerar).
- A dimensão da área a drenar dos lotes impossibilita a retenção total de todo o volume de água, pelo que a solução pressupõe a obrigatoriedade de cada privado, no seu lote, construir um sistema de retenção (poço, depósito, etc.) que armazene, pelo menos, 50% de todo o volume de água caído no lote (área circundante + cobertura) – mas recolha apenas de água da cobertura. Esta solução também garante a reposição do sistema hídrico dos solos e incentiva o aproveitamento das águas pluviais das coberturas para uso na indústria.
- Os lotes deverão prever o seu próprio separador de hidrocarbonetos para tratamento das águas pluviais das áreas de circulação circundantes aos edifícios – recomendando-se, para eficiência do sistema, que não exista tratamento das águas caídas diretamente na cobertura (ou seja, estas deverão ser encaminhadas diretamente para um coletor).

Sobre a Infraestrutura de Distribuição de Gás Combustível:

- Sendo desconhecido o tipo de indústria que ocupará o loteamento, e uma vez que as concessionárias contactadas e associadas aos reservatórios de GPL assim o aconselham, o dimensionamento do reservatório de GPL será definido em função da utilização necessária ao promotor que se instalar futuramente no loteamento e que venha posteriormente a ser aferido, existindo a hipótese de cada lote dispor do seu próprio reservatório individual.



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

- O espaço para o reservatório comum aos diversos lotes mantém-se previsto em projeto, viabilizando a sua futura instalação, ficando atualmente apenas como espaço verde. No presente estudo, e mediante o anterior ponto, não se efetua a definição do reservatório de GPL.

9. Prazos

O comprador deverá apresentar no Departamento de Planeamento e Urbanismo do Município da Figueira da Foz, através dos serviços on-line, no prazo máximo de 6 meses a contar da data de celebração do contrato de compra e venda, o processo para licenciamento da operação urbanística, nos termos das disposições do RJUE (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor) e demais normas legais e regulamentares em vigor, aplicáveis aos processos de controlo prévio de operações urbanísticas à data de apresentação do pedido, em cumprimento das disposições do Plano do Pormenor referido no ponto 8. das presentes condições.

O comprador obriga-se a proceder à conclusão das obras no prazo máximo de 3 anos, a contar da emissão do respetivo alvará de obras.

É admissível a prorrogação dos prazos atrás indicados, mediante o pedido devidamente justificado e sujeito a aprovação da Câmara Municipal.

10. Condições de Pagamento

O pagamento do preço será efetuado por tranches, repartido por:

- a) 5% do preço de venda, a título de sinal, a pagar no dia da hasta pública;
- b) O preço remanescente, correspondente a 95%, será pago no prazo máximo de 3 meses, podendo ser efetuado, mediante requerimento do comprador e aceite pelo Presidente da Câmara Municipal, em duas prestações semestrais iguais (a cada 6 meses), a contar da data da adjudicação definitiva.

11. Formalidades da compra e venda



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

12.1. Após a autorização da venda será celebrado um contrato promessa de compra venda no prazo máximo de 30 dias.

12.2. O contrato de compra e venda será celebrado no prazo máximo de 3 (três) meses, contados após a data da adjudicação definitiva.

12.3. Caso seja aceite o pagamento em 2 (duas) prestações semestrais, conforme previsto na alínea b) do ponto 11 das presentes condições de venda, o contrato de compra e venda será realizado após o pagamento integral do preço, não podendo exceder os 30 (trinta) dias após o último pagamento.

12.4. É permitido que o contrato de compra e venda, independentemente de prévia autorização da Câmara Municipal, seja celebrado com a instituição bancária indicada pelo adquirente, caso este opte pela realização de uma operação de leasing imobiliário para financiamento da aquisição do imóvel.

12.5. O prazo previsto para a celebração do contrato de compra e venda poderá ser prorrogado por igual período, mediante requerimento apresentado pelo comprador, devidamente fundamentado.

12. Incumprimento

O incumprimento de algum dos prazos referidos nos pontos 10, 11 e 12 das presentes condições de venda poderá dar lugar à reversão dos lotes.

13. Benefícios fiscais

Poderão ser concedidos benefícios fiscais ao abrigo do Regulamento do Interesse do Investimento para o Concelho e atribuição de Benefícios Fiscais, em sede de IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, e de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e Derrama.

14. Transmissão a terceiros



MUNICÍPIO DA FIGUEIRA DA FOZ

Se, após a celebração do contrato de compra e venda o comprador pretender fazer negócio com terceiros sobre o mesmo bem, deverá solicitar autorização prévia à Câmara Municipal, ficando o novo proprietário vinculado às presentes condições.

15. Disposições finais

As presentes condições farão parte integrante do contrato de compra e venda.

As situações não previstas serão dirimidas pela Câmara Municipal, aplicando-se subsidiariamente as normas previstas no Decreto-lei n.º 280/2007, de 07/08, na sua redação atual, assim como no Código dos Contratos Públicos.

16. Anexos:

A – Regulamento do Plano de Pormenor da 1.ª fase da Área Industrial e Empresarial do Pinhal da Gandra.

B – Planta de Implantação do Plano de Pormenor.

C – Regulamento para o Reconhecimento do Interesse do Investimento para o Concelho e Atribuição de Benefícios Fiscais, na sua versão atualizada pelo Aviso n.º 17762/2021, de 20 de setembro.