



MUNICÍPIO DO CARTAXO
Gabinete Jurídico

EDITAL N.º 79/2009

PAULO ALEXANDRE FERNANDES VARELA SIMÕES CALDAS, Presidente da Câmara Municipal do Cartaxo:

FAZ PÚBLICO, que o Regulamento de Venda e Transmissão de Lotes na Zona de Actividades Económicas do Casal Branco, aprovado pela Câmara Municipal em reunião ordinária realizada em 16 de Junho de 2009, depois de ter sido submetido a inquérito público, através de publicação efectuada no sítio da *web*, www.cm-cartaxo.pt e por consulta na recepção da Câmara Municipal do Cartaxo, dentro das horas de expediente, mereceu também aprovação da Assembleia Municipal em sessão de 30 de Junho de 2009, em conformidade com a versão definitiva que se reproduz na íntegra:

**REGULAMENTO DE VENDA E TRANSMISSÃO DE LOTES NA ZONA
DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DO CASAL BRANCO**

CAPÍTULO I

Das condições de venda

SECÇÃO I

Generalidades

Artigo 1º

(Identificação e Localização)

Cada lote de terreno está devidamente identificado na Planta da Zona de Actividades Económicas do Casal Branco anexa ao presente regulamento, com os respectivos números e área.



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

Artigo 2º

(Regime de Venda e Prazo)

- 1 – A venda dos lotes é efectuada em regime de propriedade plena ou em direito de superfície nos termos do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro.
- 2 – A Câmara Municipal pode deliberar vender a propriedade de raiz relativamente aos lotes cuja venda tenha sido efectuada em regime de direito de superfície.
- 3 – O preço de venda por metro quadrado da propriedade de raiz é fixado nos termos do artigo 3º.

Artigo 3º

(Preço)

O preço do metro quadrado de terreno dos lotes é fixado pela Câmara Municipal do Cartaxo, sem prejuízo do disposto na alínea f) do nº 1 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro.

Artigo 4º

(Modalidades de Venda)

- 1 - A venda dos lotes será efectuada em hasta pública ou mediante processo de candidatura, conforme deliberação da Câmara Municipal do Cartaxo.
- 2 - Os procedimentos de venda são iniciados por deliberação da Câmara Municipal do Cartaxo, estando sujeitos a publicação por edital que fixará data, hora e local para a sua realização e indicará o preço base de venda.

Artigo 5º

(Pré-Qualificação para a venda)

- 1 – A Câmara Municipal determinará, como condição de participação no procedimento de venda, que as pessoas ou empresas que se proponham concorrer à atribuição de qualquer lote, devam previamente identificar o tipo de actividade



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

económica que pretendem instalar e indicar os níveis estimados de poluição da mesma.

2 - A Câmara Municipal do Cartaxo deliberará de imediato a admissão das pessoas ou empresas que poderão intervir no procedimento de venda, onde apenas serão admitidas as que se proponham desenvolver indústrias não poluentes.

3 - Das deliberações da Câmara Municipal do Cartaxo não cabe recurso.

SECÇÃO II

Do procedimento de venda em hasta pública

Artigo 6º

(Forma e local do procedimento)

O procedimento de venda em hasta pública realiza-se perante a Câmara Municipal do Cartaxo e em local por esta designado.

Artigo 7º

(Modo de atribuição dos lotes)

1 - Havendo mais que um candidato interessado no mesmo lote será efectuada licitação entre os candidatos, não sendo admitidos lances inferiores a 100 euros.

2 - A atribuição dos lotes nos termos do presente artigo é provisória, ficando a sua conversão em definitiva sujeita ao disposto no artigo seguinte.

Artigo 8º

(Atribuição definitiva)

1- Os candidatos a quem tenha sido feita atribuição provisória do lote deverão, no prazo de 48 horas, sob pena de a mesma se considerar sem efeito, apresentar na Câmara Municipal do Cartaxo os documentos necessários à celebração da escritura de venda ou do contrato de promessa e efectuar o pagamento inicial de 20% do preço do lote.



MUNICÍPIO DO CARTAXO
Gabinete Jurídico

2- O prazo estabelecido no número anterior inicia-se no dia seguinte à hasta pública ou à recepção do aviso de notificação da atribuição provisória do lote.

Artigo 9º

(Formas e prazos de pagamento)

1 – A restante parte do preço será paga no acto de celebração da escritura de venda do lote, que deve ter lugar nos 180 dias seguintes ao pagamento inicial.

2 - Se o interessado o solicitar, e mediante a celebração de contrato de promessa, a restante parte do preço poderá ser paga, no máximo em três prestações, nos termos seguintes:

- a) a primeira, no mínimo de 15%, no prazo de um mês;
- b) a segunda, no mínimo de 15%, no prazo de três meses;
- c) a terceira, da restante parte do preço, no prazo de seis meses.

Artigo 10º

(Contrato de promessa de venda)

1- Na data do pagamento inicial será outorgado contrato de promessa de compra e venda do lote, do qual constarão obrigatoriamente:

- a) A identificação do lote;
- b) O tipo de actividade económica a instalar;
- c) O número e prazos de prestações acordadas nos termos do nº 2 do artigo anterior;
- d) Os prazos máximos para o início e conclusão das construções a erigir, que não deverão exceder respectivamente um e dois anos;
- e) O prazo máximo para o início da actividade;
- f) A proibição de transmissão ou cedência a qualquer título do lote de terreno ou da posição contratual sem autorização da Câmara Municipal do Cartaxo, e respectivas sanções nos termos do artigo 25º deste regulamento;
- g) O prazo máximo de realização da escritura pública;



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

- h) A declaração de conhecimento e aceitação do presente regulamento;
 - i) A identificação da caução, quando for prestada.
- 2- Se, com o contrato de promessa, o promitente-comprador tomar posse do lote, deverá ser exigida prestação de caução à primeira solicitação de valor igual ao das prestações em dívida.
- 3- Em caso de contrato celebrado com locadora financeira, que vise a aquisição de lote por terceiro locatário, deve o contrato promessa referir obrigatoriamente que o lote se destina a ser arrendado em regime de locação financeira e identificar a entidade locatária.

Artigo 11º

(Incumprimento)

- 1 - A falta de pagamento atempado das prestações estabelecidas determinará o vencimento de juros de mora, calculados à taxa legal de juro em vigor e contados desde a data do vencimento da prestação até ao pagamento.
- 2 - Caso se verifique um atraso superior a 10 dias no pagamento de qualquer prestação, a Câmara Municipal do Cartaxo deverá notificar o promitente-comprador, por carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento da prestação acrescida dos respectivos juros de mora, consignando um prazo terminal de 10 dias para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do lote e de se considerar resolvido o contrato.
- 3 - Caso tenha havido entrega do lote, o incumprimento determina igualmente a perda das quantias pagas e a devolução do lote para o Município do Cartaxo e a restituição das garantias prestadas.
- 4 - Acessoriamente, poderá a Câmara Municipal do Cartaxo deliberar a inibição da empresa ou pessoa incumpridora para qualquer outra futura candidatura de aquisição de lotes nas suas Zonas de Actividades Económicas, por um período máximo de 3 anos.



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

5 - Considera-se também incumprimento a utilização dos lotes ou das instalações para fim diverso do previsto sem autorização expressa da Câmara Municipal do Cartaxo, determinando esse facto a reversão do lote, das benfeitorias e das construções nele efectuadas, a favor do Município do Cartaxo, com perda das quantias já entregues.

6- É ainda considerado haver incumprimento quando o adquirente, após interpelação para o efeito, reiterada e injustificadamente, não facultar à Câmara os elementos necessários para a realização do contrato de promessa ou da escritura de compra e venda que lhe tenham sido solicitados, ou não comparecer ao acto de celebração dos mesmos, determinando estes factos a caducidade da deliberação de atribuição do lote.

7 – O exercício do direito de reversão e a declaração de caducidade da deliberação de atribuição do lote estão sujeitos a audiência prévia do adquirente, que deverá responder no prazo de 10 dias.

Artigo 12º

(Escritura de compra e venda)

1- A escritura de venda será efectuada no prazo máximo de 5 dias após o pagamento total do preço do lote.

2- Da escritura pública de venda constará obrigatoriamente:

- a) A identificação do lote;
- b) O tipo de actividade económica a instalar;
- c) Os prazos máximos para o início e conclusão das construções a erigir, que não poderão exceder um e dois anos respectivamente;
- d) O prazo máximo para o início da actividade;
- e) A proibição da utilização do lote para fim diverso do acordado;
- f) A proibição de transmissão do lote e das instalações sem prévia autorização da Câmara Municipal do Cartaxo e a proibição de cedência de lotes ou de instalações a título de arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou título similar, nos termos dos artigos 23º e 24º e as sanções respectivas previstas no artigo 25º;



MUNICÍPIO DO CARTAXO
Gabinete Jurídico

g) O número e prazo de prestações acordadas e a identificação da caução prestada, no caso previsto no n.º 2.

2- Em casos justificados, é admissível a celebração da escritura de compra e venda antes do pagamento total do preço do lote, sendo, neste caso, aplicável com as devidas alterações, o disposto na parte final do n.º 2 do artigo 10.º

3- É aplicável o disposto no n.º 3 do art. 10.º.

Artigo 13.º

(Sujeição a registo)

A escritura de venda e as cláusulas das mesmas estão obrigatoriamente sujeitas a registo de que o requerente deve fazer prova junto da Câmara Municipal do Cartaxo, no prazo de 60 dias a contar da data da escritura.

Artigo 14.º

(Prazo de início e conclusão da construção)

1 - O adquirente do lote deverá iniciar e concluir a construção da(s) edificação(ões) nos prazos fixados na deliberação da Câmara e escritura de venda, contados, consoante o caso, a partir das datas previstas nos artigos 10.º ou 12.º.

2 - O empreendimento poderá ser construído por fases, quando a sua dimensão o justifique, o interessado o requeira e a Câmara Municipal do Cartaxo o autorize.

3 - A autorização do faseamento é consignada no contrato de promessa de compra e venda ou na escritura de venda ou em adenda a qualquer um deles.

4 - A Câmara Municipal do Cartaxo apenas poderá autorizar o faseamento desde que na primeira fase fique garantido o início da actividade.



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

Artigo 15º

(Sanções)

1 – Em caso de incumprimento dos prazos referidos no artigo anterior, fica o adquirente obrigado ao pagamento à Câmara Municipal do Cartaxo de uma importância de sanção pecuniária correspondente a 25% do valor do lote no primeiro ano e correspondente a 50% no segundo ou a 20% do valor no primeiro ano e 40% no segundo, consoante a construção não tiver sido iniciada ou concluída respectivamente.

2 - A importância dessa sanção pecuniária deverá ser paga no prazo de 30 dias a contar do início de cada período anual, procedendo-se ao débito do tesoureiro e consequente relaxe caso não seja paga.

3 - Passados os prazos referidos no nº 1, se a construção não estiver iniciada ou concluída, o lote e as respectivas benfeitorias reverterão a favor Município do Cartaxo nos termos do disposto no nº 7 do artigo 11º.

4 - Não é aplicável o disposto no número anterior se o adquirente do lote efectuar a construção mediante empréstimo, prevalecendo a favor da entidade financiadora qualquer privilégio que haja sido constituído.

5 - Poderá a Câmara deliberar a redução ou não aplicação da indemnização prevista no nº 1, se o adquirente o requerer em exposição fundamentada.

Artigo 16º

(Processo de licenciamento)

1 - O licenciamento industrial é promovido pelo adquirente junto das entidades competentes.

2 - O licenciamento da construção é promovido pelos adquirentes dos lotes junto da Câmara Municipal do Cartaxo mediante apresentação do respectivo projecto nos termos da legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro e respectivas alterações.



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

Artigo 17º

(Prazo de início de actividade)

- 1 - Decorrido o prazo fixado na deliberação da Câmara Municipal do Cartaxo e constante das cláusulas da escritura de venda, após a emissão do alvará de construção, deverá estar a unidade em completa laboração dentro dos moldes apresentados no projecto aprovado e licenciado pelas entidades competentes.
- 2 - O prazo estabelecido poderá admitir excepção desde que plenamente justificada em retardamento na aprovação de projectos ou financiamentos, não imputáveis ao proprietário/promotor, que a Câmara Municipal do Cartaxo apreciará mediante a apresentação de elementos comprovativos.
- 3 - Caso não seja apresentada justificação ou a mesma não seja julgada procedente por parte da Câmara Municipal do Cartaxo, o lote e as respectivas benfeitorias reverterão a favor do Município, nos termos do disposto nos artigos 11º nº 7 e 15º nº 3.

SECÇÃO III

Do procedimento de venda por processo de candidatura simples

Artigo 18º

(Candidaturas)

- 1 - A venda dos lotes efectuada mediante processo de candidatura simples é feita por requerimento a apresentar à Câmara Municipal do Cartaxo.
- 2 - É correspondentemente aplicável o disposto no nº 1 do artigo 8º.

Artigo 19º

(Processamento da venda)

- 1 - A atribuição e venda dos lotes serão efectuadas por deliberação da Câmara Municipal do Cartaxo depois de analisado o requerimento do interessado.



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

2 - Na atribuição dos lotes a Câmara Municipal do Cartaxo poderá privilegiar a instalação de actividades económicas associadas às energias renováveis e, em geral, todas as actividades económicas não poluentes.

3 - Na deliberação de atribuição e venda a Câmara Municipal do Cartaxo definirá os prazos máximos para o início e conclusão das construções a erigir e que não poderão exceder um e dois anos respectivamente e o início da actividade, os quais não poderão ser ultrapassados, salvo motivo de força maior ou outras circunstâncias estranhas à vontade e capacidade dos adquirentes dos lotes, devidamente reconhecidas pela Câmara Municipal do Cartaxo.

4 - A Câmara Municipal do Cartaxo reserva-se sempre o direito de não efectuar a atribuição ou venda, desde que a actividade económica a implantar não se insira na política da Câmara Municipal do Cartaxo, designadamente no critério estabelecido no n.º 2 deste artigo.

Artigo 20º

(Prazo de apreciação das candidaturas)

1 - A Câmara Municipal do Cartaxo dispõe do prazo de 10 dias para apreciação das candidaturas e respectiva deliberação, contados a partir da data da apresentação do requerimento de candidatura ou, quando for caso, da apresentação dos elementos complementares solicitados.

2 - A deliberação da Câmara é comunicada ao candidato em carta registada com aviso de recepção.

Artigo 21º

(Critérios de preferência de atribuição dos lotes)

No caso de haver mais de um interessado na aquisição do mesmo lote, serão factores de preferência na atribuição dos lotes, os seguintes:

- Empresas com sede no concelho;



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

- Actividades económicas associadas às energias renováveis;
- Actividades económicas não poluentes;
- Maior número de postos de trabalho.

Artigo 22º

(Remissão)

1 - É correspondentemente aplicável o disposto nos artigos 9º a 17º deste Regulamento, com excepção ao disposto no nº 1 do artigo 9º, em que o prazo para proceder ao pagamento inicial se conta a partir da notificação da deliberação da atribuição do lote, nos termos do artigo 20 º.

CAPÍTULO II

Das condições de transmissão

Artigo 23º

(Transmissão dos lotes)

- 1 - Só serão permitidos negócios jurídicos inter-vivos de transmissão de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes desde que expressamente autorizados por escrito pela Câmara Municipal do Cartaxo.
- 2 - A Câmara Municipal do Cartaxo reserva-se o direito de preferência na alienação prevista no número anterior.
- 3 - O valor de aquisição em direito de preferência pela Câmara é o do custo de aquisição à Câmara, salvo no caso de existirem benfeitorias necessárias ou úteis, caso em que o valor acrescido é fixado por comissão de avaliação nos termos do número seguinte.
- 4 - A comissão de avaliação é composta por três peritos, sendo um designado pelo alienante e os demais pela Câmara Municipal do Cartaxo e avaliará fundamentalmente as benfeitorias necessárias e úteis realizadas.



MUNICÍPIO DO CARTAXO

Gabinete Jurídico

5 - Não usando a Câmara Municipal do Cartaxo o direito de preferência, em caso de transmissão a terceiro, ainda que autorizada pela Câmara Municipal do Cartaxo, deverá o titular do terreno pagar à Câmara Municipal do Cartaxo uma compensação no valor de 25% sobre o preço de venda do lote pela autarquia se o mesmo tiver sido adquirido há menos de um ano ou 50% se tiver sido adquirido entre 1 e 4 anos ou 100% se essa transmissão se verificar há 4 ou mais anos.

Este prazo é contado a partir da data da celebração da escritura.

6 - Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou acções em qualquer tipo de sociedade, superiores a 75% do capital social.

7- A autorização prevista no n.º 1 do presente artigo, é dispensada no caso de venda judicial e de transmissões de lotes que resultem da celebração de um contrato de locação financeira para a entidade locatária, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 12.º.

Artigo 24.º

(Cedência de lotes e instalações)

1- A cedência por comodato, arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante, de lotes ou instalações, só será permitida em casos devidamente justificados e mediante prévia autorização da Câmara Municipal do Cartaxo.

2- É correspondentemente aplicável neste caso, o disposto no n.º 5 do artigo anterior.



MUNICÍPIO DO CARTAXO
Gabinete Jurídico

Artigo 25º

(Sanções)

1 - São inválidos os negócios de transmissão de lotes previstos no nº 1 do artigo 23º e os realizados sem a autorização da Câmara Municipal do Cartaxo, referidos no artigo 24º.

2 – Nestes casos, poderá a Câmara Municipal do Cartaxo, optar pelo exercício de direito de reversão dos lotes e respectivas instalações.

3 - Na hipótese do nº 2 é aplicável o disposto no nº 7 do artigo 11º deste regulamento.

CAPÍTULO III

Disposições finais

Artigo 26º

(Omissões e dúvidas)

As omissões e dúvidas deste regulamento e da sua interpretação e aplicação serão integradas pelas disposições legais em vigor e serão da competência da Câmara Municipal do Cartaxo.

Para constar e devidos efeitos, será este Edital afixado nos Paços do Concelho, demais lugares de costume e estilo, no referido sítio da Web, e publicado no jornal “Mirante”, de 09 de Julho de 2009.

E eu, Maria de Lourdes Ouro Martins Sardinha, técnica superior jurista, o subscrevi, e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.

Câmara Municipal do Cartaxo, 03 de Junho de 2009

O Presidente da Câmara,

(Paulo Caldas)