



## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

### CÂMARA MUNICIPAL

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 - FAX 235590329

## CERTIDÃO

----- FELISBERTO NEVES PINTO, Chefe de Divisão Administrativa do Município de Pampilhosa da Serra: -----

----- CERTIFICA, para os devidos e legais efeitos, que da ata da reunião extraordinária da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, realizada em 31 de outubro de 2006, consta a seguinte deliberação: -----

### 2.4 - SERVIÇOS JURÍDICOS

#### 2.4.1 - Zona Industrial de Portela de Unhais

##### - Normas para Adjudicação dos Lotes de Terreno

----- A necessidade de instalar uma zona industrial na freguesia de Unhais-o-Velho é uma constatação que corresponde a uma vontade expressa desta Autarquia desde há já alguns anos. -----

----- Pretende-se com o loteamento e o presente documento possibilitar uma utilização generalizada e regularizada de todo o terreno a afectar ao funcionamento daquela zona industrial, delimitando-se uma zona onde se possa instalar com as devidas condições, parte da actividade industrial do concelho de Pampilhosa da Serra. -----

----- A existência de espaços destinados a comércio, serviços ou indústria, devidamente regulamentados e estruturados, terá como consequência um maior aproveitamento de um sector económico que, no futuro, poderá contribuir de forma positiva para o desenvolvimento sustentado da região, para a criação de emprego e fixação das populações no concelho. Assim, foi elaborado o presente documento que visa estabelecer as normas para adjudicação dos lotes de terreno sitos na Zona Industrial de Portela de Unhais. -----

#### Artigo 1º

##### Âmbito e aplicação

----- O presente documento estabelece um conjunto de disposições gerais aplicáveis aos lotes de terreno que constituem a Zona Industrial de Portela de Unhais, na medida em que estes espaços se destinam à edificação de instalações para a prossecução de actividades de comércio, serviços ou indústria. -----

#### Artigo 2º

##### Identificação e localização dos lotes

----- Cada lote de terreno está devidamente identificado na planta da zona industrial de Portela de Unhais anexa ao presente documento, com os respectivos números e áreas. -----

#### Artigo 3º

##### Preço de Venda

----- O preço de venda por metro quadrado dos lotes é de 0,01 €/m<sup>2</sup>. -----



## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

### CÂMARA MUNICIPAL

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 - FAX 235590329

#### Artigo 4º Candidatura

----- 1 - Os interessados na aquisição de lotes apresentam a sua candidatura através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal do qual deverá constar: -----

----- a) Identificação completa do interessado (nome completo, morada ou sede da empresa, nºs de contribuinte fiscal e de bilhete de identidade, actividade profissional e contactos telefónicos); -----

----- b) Identificação do lote pretendido, assim como possíveis alternativas; -----

----- c) A actividade a ser desenvolvida pelo empresário ou empresa, especificando se se trata de uma empresa nova, criação de sucursal/filial ou de transferência de empresa e, neste caso, de que local; -----

----- d) O número de postos de trabalho a criar ou existentes; -----

----- e) O montante de investimento a realizar; -----

----- f) Fases e calendarização do projecto de investimento (prazos a cumprir no faseamento da construção e de início da respectiva laboração); -----

----- g) Indicação das áreas previstas de ocupação do solo para o lote pretendido. -----

----- 2 - São anexados ao dossier de candidatura: -----

----- a) Cópias das duas últimas declarações de IRS ou IRC, tratando-se o interessado de pessoa singular ou colectiva, respectivamente; -----

----- b) Cópias de B.I. e N.I.F. ou de Certidão Comercial, tratando-se o interessado de pessoa singular ou colectiva, respectivamente. -----

----- c) Declaração a que se refere a alínea f) do nº 1 do artigo seguinte. -----

#### Artigo 5º Processo de selecção

----- 1 - A selecção é feita pela Câmara Municipal, tendo por base os seguintes critérios/factores de ponderação: -----

----- a) Número de trabalhadores da empresa; -----

----- b) Novos postos de trabalho a criar; -----

----- c) Mérito para a política económica do Município; -----

----- d) Montante do investimento a realizar; -----

----- e) Actividades não poluentes; -----

----- f) Autonomia financeira, atestada por declaração de garantia de investimento/financiamento emitida por entidade bancária. -----

----- 2 - Para efeitos de análise de candidaturas, a Câmara Municipal pode formar uma Comissão de Análise que será composta por três elementos. -----

----- 3 - Sempre que julgue necessário a Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra ou a Comissão de Análise poderá solicitar aos candidatos quaisquer elementos complementares



## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

### CÂMARA MUNICIPAL

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 -- FAX 235590329

de análise. Os candidatos deverão apresentar tais elementos, no prazo máximo de 10 dias, sob pena de ser considerada sem efeito a sua candidatura. -----

---- 4 - A Comissão de Análise supra referida fica obrigada a um acompanhamento de todo o procedimento de candidatura e de apreciação prévia devendo apresentar à Câmara Municipal um parecer escrito assinado por todos os membros. -----

### Artigo 6º

#### Tramitação processual

---- 1 - A Comissão de Análise elabora o parecer referido no nº 4 do artigo anterior, no prazo de 10 dias a partir da data de recepção da candidatura ou da recepção dos documentos que posteriormente hajam sido juntos pelo candidato, em cumprimento do disposto no nº3 do artigo anterior, o qual será submetido a apreciação do Executivo Camarário para deliberação. -----

---- 2 - Após deliberação, tomada em sede de reunião do Executivo Camarário, serão os candidatos à compra dos lotes notificados, dispondo de um prazo de 10 dias para eventuais reclamações, que serão decididas pela Câmara Municipal. -----

---- 3 - A Câmara reserva-se o direito de não efectuar a atribuição ou venda de lotes se o eventual comprador pretender instalar uma actividade que não se coadune com a política económica definida pelo Município, ou em caso de manifesta incapacidade económica, tecnológica ou outra para implementar a actividade económica projectada para o(s) lote(s) a alienar. -----

---- 4 - Poderão ser preteridas as unidades industriais grandes consumidoras de água, grandes produtoras de águas residuais, produtoras de resíduos tóxicos ou perigosos, as que possuam factores considerados perturbadores na perspectiva do desenvolvimento sustentado, integrado e harmonioso da região. -----

### Artigo 7º

#### Deliberação de autorização de venda e Contrato-Promessa

---- 1 - A deliberação de autorização de venda é comunicada ao interessado, por meio de carta registada com aviso de recepção, notificando-se simultaneamente o mesmo para a obrigatoriedade de comparecer em data e hora indicada, a fim de outorgar o contrato-promessa de compra e venda. -----

---- 2 - Do referido contrato deve constar, nomeadamente: -----

---- a) A identificação dos outorgantes e do lote ou lotes a vender; -----

---- b) O tipo de actividade a instalar; -----

---- c) O preço total da venda; -----

---- d) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 50% do preço total; -----

---- e) O prazo para a celebração da escritura pública de compra e venda. -----

---- 3 - O presente documento ficará anexo ao contrato-promessa e dele ficará a fazer parte integrante. -----



## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

### CÂMARA MUNICIPAL

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 - FAX 235590329

#### Artigo 8º

##### Contrato de compra e venda definitivo

----- 1 - A outorga do contrato de compra e venda definitivo é feita no prazo de 10 dias após a apresentação na Câmara Municipal do projecto de instalação da unidade industrial, do projecto de execução da obra pretendida, atento o disposto no artigo 12º, bem como de documento comprovativo da constituição da caução, a que alude o artigo 15º do presente documento. -----

----- 2 - Na escritura de compra e venda definitiva é feita menção expressa, entre outras, ao presente documento, ao prazo máximo para a conclusão das edificações, que não poderá exceder dois anos, a contar da data da outorga da mesma (considerando-se terminada a construção das edificações com a emissão da licença de utilização), ao prazo máximo para o início da actividade, e às restantes obrigações estipuladas no presente documento. -----

----- 3 - O pagamento do preço do lote, na parte que exceda o sinal já pago, efectua-se no acto de outorga da escritura. -----

----- 4 - A não celebração da escritura por facto imputável ao requerente importa para este a perda do sinal e dos direitos que para ele advenham da deliberação municipal e do contrato-promessa. -----

#### Artigo 9º

##### Despesas e obrigações fiscais

----- 1 - As despesas que resultam do contrato-promessa e da escritura de compra e venda definitiva constituem encargo do(s) adquirente(s) do(s) lote(s). -----

----- 2 - Os adquirentes dos lotes obrigam-se a cumprir todas as obrigações fiscais decorrentes do contrato e necessárias à formalização da escritura. -----

#### Artigo 10º

##### Inalienabilidade Temporária

----- 1 - Antes de decorrido o prazo de cinco anos contados da data da escritura de compra e venda definitiva, os lotes e os edifícios neles construídos só podem ser alienados pelo primitivo adquirente mediante autorização prévia da Câmara Municipal. -----

----- 2 - Independentemente do período de tempo que decorrer a partir da data da escritura, reverte sempre a favor da Câmara Municipal, por incumprimento do adquirente, o direito de propriedade sobre os lotes que se encontram devolutos, excepto se a Câmara expressamente autorizar a alienação a terceiros. -----

#### Artigo 11º

##### Ónus e Encargos

----- Os proprietários dos lotes não podem constituir sobre os mesmos quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, tanto de natureza real como obrigacional, sem prévia autorização da Câmara Municipal, sob pena de nulidade. -----



## **MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA**

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

### **CÂMARA MUNICIPAL**

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 - FAX 235590329

#### **Artigo 12º**

##### **Prazo para apresentação de projecto**

----- 1 - Os adquirentes deverão apresentar o projecto de instalação da unidade industrial, bem como o projecto de execução da obra pretendida no prazo de 90 dias a contar da data da realização do contrato-promessa. -----

----- 2 - Se ocorrer qualquer caso imprevisto ou motivo de força maior, devidamente justificado, pode a Câmara Municipal autorizar a prorrogação do prazo referido no número anterior pelo tempo estritamente necessário. -----

#### **Artigo 13º**

##### **Prazo de construção**

----- 1 - O prazo máximo para construção das edificações é de dois anos, a contar da data da celebração da escritura pública de compra e venda. Considerando-se terminada a construção das edificações com a emissão da licença de utilização. -----

----- 2 - Se ocorrer qualquer caso imprevisto ou motivo de força maior, devidamente justificado, pode a Câmara Municipal autorizar a prorrogação do prazo de construção inicialmente fixado pelo tempo estritamente necessário. -----

#### **Artigo 14º**

##### **Prazo para o início da laboração**

----- 1 - Findo o prazo previsto no artigo anterior e concluída a construção o adquirente tem o prazo máximo de 60 dias para dar início à laboração. -----

----- 2 - Este prazo poderá admitir excepções, desde que devidamente justificadas por demora na aprovação de projectos ou financiamentos, não imputáveis ao adquirente. -----

----- 3 - A Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra decidirá das excepções mediante exposição fundamentada devidamente instruída com a documentação apropriada em que se comprovem inequivocamente os factos. -----

----- 4 - Caso não seja apresentada qualquer justificação ou a mesma não seja julgada procedente, o lote e as respectivas benfeitorias reverterão a favor da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, reservando-se a Câmara Municipal o direito de accionar a caução prevista no artigo 15º. -----

#### **Artigo 15º**

##### **Caução**

----- 1 - Com o objectivo de garantir o exacto e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato promessa e definitivo de compra e venda, decorrentes da aplicação do presente documento, nomeadamente no que respeita aos prazos estabelecidos para a conclusão da construção, para o início da laboração, bem como a utilização dos lotes ou das instalações nele construídas para fins diversos daqueles a que originalmente se destinavam, sem o prévio consentimento da Câmara Municipal de



## MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

### CÂMARA MUNICIPAL

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 - FAX 235590329

Pampilhosa da Serra, cada promitente comprador terá que prestar uma caução no valor de 6,50 Euros/m<sup>2</sup>, do(s) lote(s) a ser(em) alienado(s). -----

----- 2 - A caução deverá ser assegurada mediante garantia bancária ou seguro-caução à ordem da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra. -----

----- 3 - O promitente comprador deverá apresentar um documento pelo qual uma instituição legalmente autorizada assegure, até ao limite do valor da caução, o pagamento imediato de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra em virtude do incumprimento das obrigações a que a garantia respeita. -----

----- 4 - Todas as despesas derivadas da prestação da caução serão da conta do promitente comprador. -----

----- 5 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de accionar a caução se verificar o incumprimento das obrigações assumidas pelo comprador. -----

----- 6 - A caução considerar-se-á extinta, no prazo de 30 dias se, após fiscalização/visita ao local pela Câmara Municipal, esta verificar o cumprimento das obrigações assumidas e nomeadamente o cumprimento do prazo estabelecido no artigo 14º. -----

### Artigo 16º

#### Direito de Reversão

----- 1 - Em caso de incumprimento dos prazos fixados nos artigos 13º e 14º deste documento, a Câmara Municipal notifica o proprietário em falta para, no prazo de 30 dias, justificar a razão do incumprimento. -----

----- 2 - Se a Câmara considerar fundamentadas as razões apresentadas pelo proprietário pode prorrogar-lhe por mais 60 dias o prazo para a prática dos actos em falta. -----

----- 3 - Se as razões apresentadas não forem julgadas como validamente justificativas do atraso, revertem para o Município sem direito a qualquer indemnização, os lotes de terreno e todas as obras e benfeitorias aí implantadas que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa. Assim, a Câmara Municipal reserva-se o direito de proceder ao necessário, mesmo com recurso à via judicial, no sentido de ver reconhecido o direito de reversão, para esta edilidade, dos lotes em apreço e o integral cumprimento da letra e do espírito do presente documento. -----

----- 4 - Não se aplica o disposto no número 3. no que ao direito de reversão diz respeito, se o comprador do lote tiver constituído empréstimo para realizar as construções, prevalecendo neste caso a favor da entidade financiadora qualquer privilégio que haja sido constituído. -----

### Artigo 17º

#### Contagem dos prazos

----- Para os efeitos previstos no presente Regulamento, os prazos contam-se de acordo com o artigo 72º do Código do Procedimento Administrativo. -----



**MUNICÍPIO DE PAMPILHOSA DA SERRA**

Pessoa Coletiva de Direito Público nº 506 811 883

**CÂMARA MUNICIPAL**

Rua Rangel de Lima - 3320 - 229 PAMPILHOSA DA SERRA  
TEL. 235590320 - FAX 235590329

**Artigo 18º**

**Dúvidas e omissões**

----- Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente documento serão submetidos apreciação e deliberação do Órgão Executivo Autárquico. -----

**Artigo 19º**

**Entrada em vigor**

----- O presente Regulamento entra em vigor após aprovação pela Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra. -----

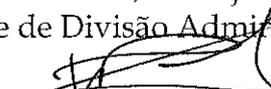
----- Após análise, a Câmara Municipal deliberou por unanimidade aprovar. -----

----- Nos termos do disposto no nº 3 do artigo 92º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, pela nova redacção dada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, artigos 3º e 4º do Código de Procedimento Administrativo, a Câmara Municipal deliberou aprovar em minuta a acta referente ao assunto em epígrafe. -----

----- Por ser verdade, passo a presente certidão, que vou assinar, datar e autenticar com o selo branco em uso nesta Autarquia. -----

Pampilhosa da Serra, 05 de janeiro de 2017

O Chefe de Divisão Administrativa

  
(Felisberto Neves Pinto)