



## MUNICIPIO DE REDONDO

### NORMAS DE ALIENAÇÃO DE LOTES DA ZONA INDUSTRIAL DE REDONDO - 2ª FASE

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 1.º Âmbito de aplicação

O presente documento tem por objetivo o estabelecimento das regras e condições que regem a alienação dos lotes de terreno da Zona Industrial de Redondo - 2ª fase.

##### Artigo 2.º Princípios gerais

A Câmara Municipal de Redondo promove a alienação de lotes na Zona Industrial de Redondo - 2ª fase tendo em conta os seguintes objetivos:

- a) Aumentar a competitividade económica e empresarial da região;
- b) Criar novos e inovadores projetos empresariais;
- c) Criar novas empresas;
- d) Regenerar e dinamizar o tecido empresarial e industrial da região;
- e) Localizar as empresas e indústrias de modo a organizar o território, promovendo o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- f) Fomentar o emprego através da criação de postos de trabalho;
- e) Transferir atividades prejudiciais da malha urbana para a área empresarial.

##### Artigo 3.º Preço

O preço de venda dos lotes é fixado em 5€ por m<sup>2</sup>.

##### Artigo 4.º Aquisição, transmissão e instalação

A aquisição, transmissão e instalação nos lotes de terreno da Zona Industrial de Redondo - 2ª fase ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente documento e do loteamento aprovado para a 2ª fase da Zona Industrial de Redondo.

#### CAPÍTULO II PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO

##### Artigo 5.º

---

#### MUNICIPIO DE REDONDO



## **Atribuição dos lotes em alienação**

1 - A alienação dos lotes da Zona Industrial de Redondo - 2ª fase, far-se-á mediante um processo de candidatura, cujo procedimento será iniciado por deliberação da Câmara Municipal e será publicitado por edital a afixar nos lugares de estilo, bem como na página eletrónica do Município.

2 - Os lotes de terreno serão alienados após a análise das candidaturas de acordo com os objetivos e os critérios estabelecidos no presente documento e posterior deliberação da Câmara Municipal.

3 - Na atribuição dos lotes a Câmara Municipal de Redondo poderá privilegiar a instalação de atividades não poluentes.

4 - A Câmara Municipal reserva-se sempre o direito de não selecionar a candidatura / de não efetuar a atribuição de lote, desde que a atividade económica a implantar não se insira na política da Câmara Municipal de Redondo, designadamente nos critérios estabelecidos no número anterior, bem como nos critérios definidos no artigo 7.º.

### **Artigo 6.º**

#### **Instrução do processo e prazo de candidatura**

1 - Os interessados na aquisição de lotes devem apresentar a sua candidatura através de requerimento, dirigido ao presidente da Câmara Municipal, no prazo estabelecido no edital referido no artigo anterior.

2 - A candidatura deve obedecer ao modelo constante do anexo I ao presente documento.

### **Artigo 7.º**

#### **Critérios de seleção das candidaturas**

A avaliação das candidaturas basear-se-á nos seguintes critérios:

1. Valorização de recursos humanos:

- a) Número de postos de trabalho a manter e /ou a criar;
- b) Recrutamento de residentes no concelho.

2. Ambiente e condições de trabalho:

- a) Ausência ou correção de efeitos ambientais nefastos;
- b) Higiene e segurança no trabalho adequadas à atividade, dignidade e promoção dos trabalhadores;
- c) Relocalização de atividades que se encontrem a laborar na malha urbana da Vila;
- d) Relocalização de empresas com sede em outros municípios desde que transfiram a sua sede social para o Município do Redondo no prazo de 60 dias a contar da emissão da autorização de utilização.

### **Artigo 8.º**

#### **Análise e seleção de candidaturas**

1 - A Câmara Municipal procederá à apreciação das candidaturas apresentadas, de acordo com os critérios definidos no artigo 7.º do presente documento, e deliberará sobre a atribuição dos lotes, no prazo máximo de 60 dias a contar da data limite para apresentação das candidaturas.

### **Artigo 9.º**

#### **Contrato-Promessa de Compra e Venda**

---

#### **MUNICÍPIO DE REDONDO**



1 - A deliberação prevista no n.º 1 do artigo 8.º será comunicada ao interessado no prazo de 10 dias, notificando-se, simultaneamente, o mesmo para comparecer na Câmara Municipal, em data e hora que constará da referida notificação, a fim de celebrar o contrato-promessa de compra e venda do(s) lote(s), num prazo que não poderá ultrapassar os 30 dias.

2 - Do contrato-promessa de compra e venda deve constar, nomeadamente:

- a) A identificação dos outorgantes e do lote ou lotes objeto do contrato;
- b) O tipo de atividade a desenvolver;
- c) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 25% do preço total;
- d) O prazo para celebração da escritura de compra e venda.

3 - Como anexo ao contrato-promessa de compra e venda e dele fazendo parte integrante, deve ainda constar o presente documento.

### **Artigo 10.º** **Junção de lotes**

1 - A Câmara Municipal poderá deliberar vender ao mesmo concorrente mais do que um lote, desde que tal se justifique pela grandeza e importância do empreendimento a realizar.

2 - A razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote deve constar de nota justificativa a anexar ao processo de candidatura.

3 - Os lotes a alienar, nos termos previstos no n.º 1 deste artigo, terão de confrontar, pelo menos, por um dos lados.

### **Artigo 11.º** **Escritura definitiva de compra e venda**

1 - A escritura definitiva de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 90 dias contados da data da atribuição do(s) lote(s).

2 - No ato da outorga da escritura de compra e venda será efetuado o pagamento do remanescente do preço do lote, cujo valor resultará das condições definidas no artigo seguinte.

3 - Como parte integrante da escritura, devem constar o presente documento e o Loteamento da Zona Industrial de Redondo - 2ª fase.

4 - A não celebração da escritura por facto imputável ao promitente-comprador implica a perda do sinal e dos direitos que lhe advenham da deliberação municipal.

### **Artigo 12.º** **Condições de pagamento e reduções no valor do lote**

1 - O pagamento do preço do lote será efetuado da seguinte forma:

- a) Aquando da celebração do contrato-promessa de compra e venda, será efetuado o pagamento de 25% do valor do lote, conforme o disposto no artigo 9.º do presente documento;
- b) Aquando da celebração da escritura definitiva de compra e venda, será efetuado o pagamento dos restantes 75% do valor do lote.

## **CAPÍTULO III** **Condições de aquisição, transmissão e instalação**

**MUNICÍPIO DE REDONDO**



### **Artigo 13.º**

#### **Cessão da posição contratual**

- 1 - Até dois anos após a celebração da escritura definitiva de compra e venda, o adquirente não pode ceder a sua posição contratual, excepto se a Câmara Municipal de Redondo assim o autorizar, por escrito.
- 2 - A autorização mencionada no número anterior só será concedida em casos excepcionais, devidamente fundamentados.
- 3 - Nos casos em que um candidato particular – pessoa singular, tenha a intenção de vir a constituir empresa apenas após a deliberação da Câmara Municipal de alienação do lote, o mesmo deve indicar tal intenção na candidatura e formalizar a constituição da mesma até à realização da escritura definitiva de compra e venda.
- 4 - O incumprimento do disposto nos números anteriores implica a imediata reversão do lote para a Câmara Municipal de Redondo, nos termos previstos no artigo 17.º do presente documento.

### **Artigo 14.º**

#### **Obrigações de terceiros adquirentes**

- 1 - Quando haja cessão da posição contratual após decorridos dois anos da celebração da escritura definitiva ou quando a Câmara Municipal a tenha autorizado nos termos do artigo anterior, os terceiros adquirentes ficam sujeitos ao cumprimento das disposições do presente documento, e de um modo particular, à obrigação de assegurarem a continuidade do uso autorizado.
- 2 - O disposto no número anterior não impede a mudança do ramo de atividade desde que previamente avaliado e autorizado pela Câmara Municipal, à qual compete averiguar se a eventual mudança envolve ou não uma adulteração do objetivo que presidiu à transmissão inicial.

### **Artigo 15.º**

#### **Normas de instalação**

- 1 - A instalação de unidades industriais e outras na Zona Industrial de Redondo - 2ª fase está sujeita às normas urbanísticas constantes da Zona Industrial de Redondo - 2ª fase.
- 2 - As edificações a construir, para além de estarem sujeitas ao cumprimento dos parâmetros e condicionalismos constantes do Projeto de Loteamento, devem ainda observar as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como as respetivas regras de execução, sem prejuízo da obtenção dos necessários pareceres, autorizações ou aprovações decorrentes dos regimes legais específicos aplicáveis.
- 3 - A alteração do uso do lote aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação fica condicionada à autorização da Câmara Municipal.

### **Artigo 16.º**

#### **Prazos para o início e conclusão da obra de construção**

- 1 - No prazo máximo de quatro meses, contados da data de celebração do acordo de atribuição de lote, o adquirente deve apresentar à Câmara Municipal comunicação prévia das obras de construção.
- 2 - O prazo para conclusão da obra é estabelecido em conformidade com a programação proposta pelo requerente, nunca podendo decorrer, entre a data da celebração do contrato-promessa de compra e venda e a conclusão da obra, um prazo superior a dois anos.
- 3 – Em casos excepcionais, devidamente fundamentados, a Câmara Municipal de Redondo poderá prorrogar o prazo do número anterior.
- 4 - O prazo proposto pelo adquirente pode ser alterado pela Câmara Municipal por motivo de interesse público, devidamente fundamentado.

---

#### **MUNICIPIO DE REDONDO**



- 5 - Após a admissão da comunicação prévia de obras de construção, e previamente ao início das mesmas, o adquirente deve proceder obrigatoriamente ao pagamento das taxas devidas no prazo máximo de dois meses.
- 6 - Após o pagamento das taxas devidas, o adquirente deve iniciar as obras no prazo máximo de dois meses.
- 7 - Concluídas as obras de construção, e emitida a autorização de utilização, o adquirente dispõe do prazo de seis meses para o início da atividade

#### **Artigo 17.º**

##### **Direito de reversão**

- 1 - Findos os prazos fixados nos artigos anteriores, o lote e as construções nele implantadas reverterão para a titularidade da Câmara Municipal do Redondo, sem direito a qualquer indemnização, obrigando-se por seu lado a Câmara Municipal a devolver, em singelo, os restantes 50% da importância que tiver recebido a título de pagamento do lote de terreno.
- 2 - No caso de, quando a Câmara Municipal deliberar exercer o seu direito de reversão, já estarem implantadas no lote construções por si licenciadas, aplicar-se-ão as regras dos artigos 1269.º e seguintes do Código Civil, em relação ao possuidor de boa-fé, para efeitos de cálculo da compensação a pagar ao adquirente.

#### **Artigo 18.º**

##### **Direito de preferência**

- 1 - A Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas, pelo prazo de dez anos a contar da data em que cessar a aplicabilidade do disposto no artigo 13.º do presente documento.
- 2 - O proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato.
- 3 - Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.
- 4 - O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421º do Código Civil.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 19.º**

##### **Encargos e registo**

- 1 - Todas as despesas que resultem da escritura de compra e venda e do registo constituem encargo do adquirente do lote.
- 2 - Os adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo de 30 dias após a celebração da escritura de compra e venda.
- 3 - O registo integrará todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que incidem sobre os lotes ou construções, decorrentes do Projeto de Loteamento da Zona Industrial de Redondo - 2ª fase, do presente documento e da escritura de compra e venda.
- 4 - O requerimento de averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial é feito no prazo de 60 dias após a emissão da autorização de utilização.

#### **Artigo 20.º**

##### **Contagem dos prazos**

---

#### **MUNICIPIO DE REDONDO**



- 1 - Para os efeitos previstos neste documento, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.
- 2 - Os prazos fixados em meses ou anos referem-se a dias seguidos.

### **Artigo 21.º** **Dúvidas e omissões**

Qualquer omissão ou dúvida suscitada na interpretação e aplicação do presente documento, que não possa ser resolvida pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Redondo, de acordo com a legislação em vigor.

### **Artigo 22.º** **Entrada em vigor**

O presente documento entra em vigor após a sua publicitação, nos termos legais.