



**MUNICÍPIO DO CARTAXO**  
**Gabinete Jurídico**

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



# **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

## **Gabinete Jurídico**

### **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.

##### **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.



## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

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 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.



## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

#### **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.

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;
- h) A declaração de conhecimento e aceitação do presente regulamento;



## MUNICÍPIO DO CARTAXO

### Gabinete Jurídico

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 recepção, 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.

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



## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

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;
- g) O número e prazo de prestações acordadas e a identificação da caução prestada, no caso previsto no nº 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 nº 2 do artigo 10.º

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

#### **Artigo 13º** **(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.



## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

#### **Artigo 14º** **(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 10º ou 12º.
- 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.

#### **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 conseqüente 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.



## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

#### **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.

#### **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.

### **SECCÃO 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.





## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

#### **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.

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 nº 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;
- Actividades económicas associadas às energias renováveis;



## MUNICÍPIO DO CARTAXO

### Gabinete Jurídico

- 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 20º.

### **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.

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.



## **MUNICÍPIO DO CARTAXO**

### **Gabinete Jurídico**

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.

#### **Artigo 25.º** **(Sanções)**

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

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 n.º 2 é aplicável o disposto no n.º 7 do artigo 11.º deste regulamento.

### **CAPÍTULO III** **Disposições finais**

#### **Artigo 26.º** **(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.