

Aviso nº. 138/DAF/2014

----- **Pedro Daniel Machado Gomes**, licenciado em Direito, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Lousada:-----

----- **Torna Público** que, por ter merecido aprovação final na reunião do Órgão Executivo no dia 14 de Agosto de 2014, entram em vigor, no dia útil imediato à sua publicação no Jornal TVS-Terras do Vale do Sousa, as **Condições de Alienação dos Lotes de Terreno da Zona de Acolhimento Empresarial (ZAE) de Lustosa**. -----

----- Mais faz saber que exemplares das Condições referidas se encontram afixadas no átrio do edifício dos Serviços Municipais, bem como na página do Internet do Município de Lousada em <http://www.cm-lousada.pt/pt/regulamentos?pasta=equipamentos-municipais>. -----

Lousada e Paços de Município, 25 de Agosto de 2014

O Presidente da Câmara,



(Dr. Pedro Daniel Machado Gomes)

CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO DA ZAE DE LUSTOSA

Nota justificativa

O loteamento da zona de acolhimento empresarial (ZAE) de Lustosa, sito no concelho de Lousada, é um projeto em consonância com as dinâmicas económicas locais e regionais e pretende contribuir para o desenvolvimento do Concelho e da Região.

O investimento empresarial diversificado é decisivo para a modernização do tecido empresarial do Concelho de Lousada e constitui uma condição indispensável à melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento social das populações residentes.

Com a elaboração das presentes Condições pretende-se estabelecer as regras que disciplinam a alienação e utilização dos lotes de terreno compreendidos no referido Loteamento, de que é proprietário o Município de Lousada, bem como as suas normas procedimentais.

Assim, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, a Câmara Municipal de Lousada, aprova a alteração às Condições de Alienação dos Lotes de Terreno da ZAE de Lustosa, aprovadas por deliberação da Câmara Municipal de 6 de Abril de 2009, nos termos seguintes:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação

- 1 – As presentes Condições estabelecem as regras que regem a alienação e utilização dos lotes de terreno da ZAE de Lustosa, do domínio privado do Município de Lousada.
- 2 – A aquisição, transmissão e utilização dos lotes de terreno da ZAE de Lustosa fica condicionada ao estrito cumprimento das normas constantes das presentes Condições, bem como da respetiva operação de loteamento.
- 3 – A alienação de lotes destinada a dações em cumprimento ou a promover a permuta por outros imóveis não está sujeita ao regime previsto nas presentes Condições.

Artigo 2.º

Objetivos

A alienação dos lotes de terreno da ZAE de Lustosa será promovida tendo em consideração os seguintes objetivos:

- a) Dinamização do tecido empresarial do concelho;
- b) Promoção do desenvolvimento local de forma ordenada e sustentada;
- c) Fomento da criação de emprego.

CAPÍTULO II

Procedimento de alienação

Artigo 3.º

Modalidade de alienação

A alienação dos lotes far-se-á por ajuste direto.

Artigo 4.º

Informação e publicidade

1 – Os interessados na aquisição de lotes têm o direito de ser informados sobre a situação física e jurídica dos mesmos e sobre o preço mínimo da venda.

2 – Para o efeito referido no número anterior, as presentes Condições e o processo administrativo da operação urbanística do respetivo loteamento estarão patentes na Secção de Apoio Administrativo do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Lousada que facultará também aos interessados a visita aos terrenos em causa.

3 – As presentes Condições serão publicadas em edital afixado nos lugares de estilo, no boletim municipal, num jornal de âmbito local ou regional e na página da internet do Município de Lousada.

Artigo 5.º

Interesse em contratar

1 – As pessoas singulares ou coletivas interessadas em adquirir lotes de terreno da ZAE de Lustosa devem manifestar expressamente, por qualquer meio escrito, o interesse nessa aquisição, fazendo referência aos lotes a adquirir, o concreto fim a que se destinam e ao preço que pretendem pagar, o qual não poderá ser inferior ao preço mínimo previsto no artigo 11.º.

2 – Após a receção do interesse em contratar referido no número anterior, a Câmara Municipal

inicia o processo de negociações com o interessado no sentido de verificar a adequação das prescrições do alvará de loteamento à concreta operação urbanística a implementar nos lotes.

3 – No caso de existir mais do que uma proposta apresentada no mesmo dia, será notificado para o efeito referido no número anterior o adquirente interessado que tiver proposto o maior preço, abrindo-se licitação entre eles, de lanços de 250€, se o preço for igual.

4 – Caso seja necessário, o Município, na qualidade de promotor da operação de loteamento e proprietário dos lotes, procede à alteração das prescrições do alvará de loteamento, através do competente procedimento de alteração, em conformidade com a legislação e regulamentos urbanísticos em vigor.

5 – O procedimento de alteração ao loteamento só será promovido pela Câmara Municipal após a celebração de contrato promessa de compra e venda com o interessado, no qual ficarão especificadas as alterações ao loteamento acordadas entre as partes como condição da celebração do contrato de compra e venda.

6 – Com a conclusão do processo negocial, a Câmara Municipal notifica o adquirente interessado para, no prazo de 15 dias, apresentar os documentos necessários à celebração da escritura pública de compra e venda ou do respetivo contrato promessa.

7 – Uma vez apresentados os documentos referidos no número anterior, a Câmara comunica ao adquirente interessado o dia e hora para a outorga da escritura pública de compra e venda ou do respetivo contrato promessa.

8 – Se dentro do prazo referido no n.º 6, o adquirente interessado não apresentar os documentos solicitados, considerar-se-á que o mesmo perdeu interesse em contratar, podendo os respetivos lotes ser transmitidos a outros interessados.

9 – No caso de ser necessário a alteração das prescrições do alvará de loteamento, a escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de quinze dias após notificação ao interessado da emissão do alvará que titule as alterações ao loteamento.

10 – Se a escritura pública de compra e venda ou o respetivo contrato promessa não forem outorgados na data marcada nos termos dos números anteriores, por causa imputável ao adquirente interessado, considerar-se-á que o mesmo perdeu interesse na aquisição, podendo os respetivos lotes ser transmitidos a outros interessados.

11 – A Câmara Municipal de Lousada poderá preterir as unidades grandes consumidoras de água, grandes produtoras de águas residuais, produtoras de emissões ou resíduos tóxicos ou perigosos, as de alto risco ou que possuam outros fatores considerados perturbadores, numa ótica de política ambiental.

Artigo 6.º

Requisitos de habilitação

1 – Só serão considerados adquirentes habilitados as pessoas singulares ou coletivas que se comprometam, mediante declaração, com reconhecimento presencial de assinatura, a iniciar a utilização das edificações previstas para os lotes, em pavilhão devidamente montado e equipado, no prazo a que se refere o artigo 18.º e a aceitar integralmente as presentes Condições.

2 – A prova dos requisitos de habilitação será prestada até ao ato da escritura pública de compra e venda ou do respetivo contrato promessa, mediante o depósito na Câmara Municipal de Lousada da declaração referida no número anterior, conforme minuta do Anexo A ou do Anexo B às presentes Condições.

Artigo 7.º

Formalismos da alienação

À alienação de lotes de terreno da ZAE de Lustosa é aplicável a lei civil, com as especificidades constantes das presentes Condições.

Artigo 8.º

Cumprimento das obrigações fiscais e de outros encargos

As obrigações fiscais e quaisquer outros encargos respeitantes à alienação dos lotes correm por conta dos respetivos compradores, sem prejuízo da eventual concessão de benefícios fiscais, ao abrigo do Regulamento dos Projectos de Interesse Municipal – PIM.

Artigo 9.º

Contrato promessa

1 – Havendo lugar à celebração de contrato promessa de compra e venda, terá que ser entregue, a título de sinal, 10% do preço.

2 – O contrato definitivo será outorgado no prazo de 6 meses a contar do contrato promessa, eventualmente renovável por igual período, mediante pedido do adquirente.

3 – Até à celebração da escritura pública de compra e venda, o adquirente não poderá ceder a sua posição contratual, exceto se a Câmara Municipal assim o autorizar por escrito.

4 – A autorização só será concedida em casos excepcionais, devidamente fundamentados.

Artigo 10.º

Escritura de compra e venda

A escritura de compra e venda será outorgada em Cartório Notarial a indicar pela Câmara Municipal de Lousada, cabendo a esta marcar o dia e hora para o efeito, notificando o comprador com a antecedência mínima de 10 dias.

CAPÍTULO III

Preço e pagamento

Artigo 11.º

Preço mínimo da venda

- 1 – O preço mínimo da venda é de dezoito euros por cada metro quadrado.
- 2 – O preço mínimo da venda dos lotes que ainda não tenham sido alienados será atualizado sucessiva e anualmente, por aplicação do índice de preços no consumidor, sem habitação (coeficiente de atualização publicado em aviso no *Diário da República*, pelo Instituto Nacional de Estatística, para efeitos de atualização anual de rendas).

Artigo 12.º

Condições de pagamento

- 1 – O preço dos lotes será pago no ato da escritura pública do contrato de compra e venda.
- 2 – Se houver lugar à celebração de contrato promessa de compra e venda, terá que ser liquidado 10% do preço no ato da outorga do contrato promessa, a título de sinal, e 90% no ato da escritura pública do contrato de compra e venda.
- 3 – O pagamento do preço referido no n.º 1, bem como o pagamento dos 90% referidos no n.º 2, poderá ser parcial ou integralmente diferido pelo prazo de sessenta meses, mediante apresentação de garantia bancária que cubra o valor em dívida, conforme a minuta constante do Anexo C às presentes Condições, ou mediante a constituição de reserva de propriedade a favor do Município de Lousada até pagamento integral do preço nos termos previstos no artigo 409.º do Código Civil.

Artigo 13.º

Local de pagamento

Os pagamentos a que houver lugar serão realizados na Tesouraria da Câmara Municipal de Lousada.

CAPÍTULO IV

Condições de aquisição, transmissão e instalação

SECÇÃO I

Parâmetros urbanísticos

Artigo 14.º

Regras aplicáveis

A construção dos edifícios a erigir nos lotes de terreno deverá observar as regras previstas nas

presentes Condições, as prescrições previstas no respetivo alvará de loteamento, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 15.º

Finalidade dos lotes

1 – Os lotes têm como finalidade a construção de pavilhões destinados a indústria, sem prejuízo de poder ser alterada a finalidade dos lotes para armazém, comércio, serviços (incluindo-se aqui a restauração e ou bebidas) ou qualquer outra atividade económica compatível com os instrumentos de planeamento em vigor para o local.

2 – A Câmara Municipal de Lousada reserva o direito de não aprovar a instalação de indústrias que sejam grandes consumidoras de água, grandes produtoras de águas residuais, produtoras de emissões ou resíduos tóxicos ou perigosos, as de alto risco ou que possuam outros fatores considerados perturbadores, numa ótica de política ambiental.

3 – Nos termos previstos do artigo 5.º, os interessados podem solicitar à Câmara Municipal de Lousada que, enquanto proprietária dos lotes e promotora da operação de loteamento, proceda à alteração das prescrições previstas no alvará de loteamento, previamente à celebração da escritura de compra e venda.

4 – Sem prejuízo do disposto número anterior, após a celebração da escritura de compra e venda, o adquirente pode sempre requerer a alteração da licença do loteamento, a qual deverá obedecer às normas legais e regulamentares em vigor e estará sujeita ao pagamento das taxas e compensações a que houver lugar.

Artigo 16.º

Outras características dos lotes

1 – Os lotes têm as características seguintes:

N.º do lote	Área do lote	Área de implantação	Área de construção			N.º de pisos abaixo da cota de soleira	N.º de pisos acima da cota de soleira
			R/ch	Andar	Total		
1	1.866,00	920,00	920,00	120,00	1.040,00	0	2
2	1.300,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
3	1.300,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
4	1.300,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
5	1.300,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
6	1.570,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
7	1.767,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
8	2.003,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
9	2.001,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
10	1.942,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
11	1.893,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
12	2.223,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2

13	6.480,00	2.340,00	2.340,00	436,00	2.776,00	0	2
14	1.957,00	920,00	920,00	120,00	1.040,00	0	2
15	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
16	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
17	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
18	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
19	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
20	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
21	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
22	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
23	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
24	1.574,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
25	1.968,00	920,00	920,00	120,00	1.040,00	0	2
26	2.345,00	1.271,00	1.271,00	222,00	1.493,00	0	2
27	1.073,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
28	1.172,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
29	1.322,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
30	1.391,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2
31	1.588,00	760,00	760,00	120,00	880,00	0	2

2 – Poderá ser alterada a licença do loteamento, nomeadamente a área de implantação e a área de construção, bem como o parcelamento dos lotes.

SECÇÃO II

Outras condições

Artigo 17.º

Prazos para o início e conclusão da construção

1 – No prazo de seis meses, contados da data da celebração da escritura de compra e venda, o adquirente deverá apresentar à Câmara Municipal uma comunicação prévia de obras de construção.

2 – O prazo para a conclusão da obra será estabelecido em conformidade com a programação proposta pelo requerente, podendo ser fixado prazo diferente por motivo de interesse público devidamente fundamentado, não devendo exceder o prazo de três anos, contado da data da celebração da escritura pública de compra e venda.

3 – Apenas serão concedidas prorrogações do prazo de execução da obra, ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, que não impliquem ultrapassar o prazo de três anos referido no número anterior.

Artigo 18.º

Início da utilização da edificação

1 – A laboração industrial ou a utilização das edificações previstas para os lotes deve iniciar-se no prazo de três anos, contado da data da celebração da escritura pública, em pavilhão devidamente

montado e equipado.

2 – Considera-se devidamente montado o pavilhão que reúna os requisitos de emissão de autorização de utilização.

Artigo 19.º

Compra e venda com cláusula resolutiva

1 – Os contratos de compra e venda de lotes de terreno serão feitos sob a condição resolutiva do não início da laboração ou utilização, em pavilhão devidamente equipado, no prazo referido na cláusula anterior.

2 – Resolvido o contrato por verificação da condição resolutiva, se o lote não estiver onerado, o Município pagará ao adquirente uma indemnização correspondente ao preço da alienação do terreno, sem qualquer atualização.

3 – Se quando for resolvido o contrato já estiverem implantadas no lote construções legalizadas ou legalizáveis, 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.

4 – Se o lote voltar à posse do Município onerado com garantias reais, só haverá lugar à indemnização se o valor apurado nos termos dos números 2 e 3 for superior ao valor da dívida garantida, sendo que neste caso a indemnização corresponderá apenas ao valor dessa diferença.

5 – A Câmara Municipal poderá não exercer o direito de acionar a cláusula resolutiva, em casos devidamente justificados.

Artigo 20.º

Inoponibilidade a Instituições Financiadoras

O direito de resolução do contrato de compra e venda a que alude o artigo anterior é inoponível a instituição de crédito a favor da qual tenha sido constituída hipoteca sobre um lote alienado, por virtude da celebração entre aquela e o adquirente do lote de um contrato de mútuo para a construção de edifício a erigir no mesmo.

Artigo 21.º

Inalienabilidade temporária

1 – Enquanto não for dado pleno cumprimento ao disposto no artigo 18.º, os adquirentes dos lotes não os poderão alienar, bem como as construções neles implantadas, a título oneroso ou gratuito, sem a obtenção de prévia autorização da Câmara Municipal.

2 – A autorização da Câmara Municipal tem como único objetivo garantir a afetação do terreno ao fim específico que justificou a transmissão.

3 – O incumprimento do referido no número anterior, implica a resolução do contrato nos termos do artigo 19.º.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 22.º

Encargos e registo

Os encargos inerentes à escritura pública de compra e venda dos lotes e aos respetivos registos são da responsabilidade do comprador.

Artigo 23.º

Notificações

As notificações a que se referem as presentes Condições serão efetuadas mediante ofício enviado sob registo postal.

Artigo 24.º

Contagem dos prazos

1 – Para os efeitos previstos nas presentes Condições, quando fixados em dias, os prazos contam-se de acordo com o artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.

2 – Os prazos fixados em meses ou anos referem-se a dias seguidos.

Artigo 25.º

Dúvidas e omissões

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

Artigo 26.º

Entrada em vigor

Sem prejuízo dos demais meios de publicação previstos no n.º 3 do artigo 4.º, as presentes Condições entram em vigor no dia imediato à sua publicação em aviso inserto num jornal de âmbito local ou regional e na página da Internet do Município de Lousada.

ANEXO A
(Pessoas singulares)

DECLARAÇÃO ⁽¹⁾

Lote(s) N.º(s)
Localização

⁽²⁾, natural da freguesia de, concelho de, ⁽³⁾, portador do bilhete de identidade n.º, emitido em pelo Arquivo de Identificação de e do cartão de contribuinte n.º ⁽⁴⁾, residente em, vem, na qualidade de adquirente do(s) lote(s) identificados em epígrafe, declarar que se compromete a respeitar integralmente as disposições das Condições de Alienação de Lotes de Terreno da ZAE de Lustosa e, muito especialmente, que se vincula a iniciar no(s) mesmo(s) lote(s) a laboração industrial ⁽⁵⁾, em pavilhão(ões) devidamente montado(s) e equipado(s), no prazo de três anos, contado da data da celebração da escritura pública.

⁽⁶⁾
⁽⁷⁾

Notas:

⁽¹⁾ Declaração a entregar no acto do contrato promessa de compra e venda, se a ele houver lugar, ou no acto da escritura pública, com reconhecimento presencial de assinatura.

⁽²⁾ Nome.

⁽³⁾ Profissão.

⁽⁴⁾ Se o comprador for empresário em nome individual deverá juntar ainda o cartão de identidade equiparada a pessoa coletiva.

⁽⁵⁾ Ou a utilização da(s) edificação(ões) prevista(s) para o(s) mesmos(s) (casos de fins não industriais).

⁽⁶⁾ Data.

⁽⁷⁾ Assinatura.

ANEXO B
(Pessoas coletivas)

DECLARAÇÃO ⁽⁸⁾

Lote(s) N.º(s)

Localização

⁽⁹⁾, constituída em,
por escritura pública exarada a fls. do Livro de Notas n.º, do Cartório Notarial de
....., cujo extrato foi publicado no ⁽¹⁰⁾, n.º, III série, de,
titular do cartão de pessoa coletiva n.º, com sede em
....., aqui representada por ⁽¹¹⁾
.....

....., na qualidade de
⁽¹²⁾, vem, na qualidade de adquirente do(s) lote(s)
identificados em epígrafe, declarar que se compromete a respeitar integralmente as disposições
das Condições de Alienação de Lotes de Terreno da ZAE de Lustosa e, muito especialmente, que
se vincula a iniciar no(s) mesmo(s) lote(s) a laboração industrial ⁽¹³⁾
....., em pavilhão(ões) devidamente montado(s) e equipado(s), no
prazo de três anos, contado da data da celebração da escritura pública.

⁽¹⁴⁾

⁽¹⁵⁾

Notas:

⁽⁸⁾ Declaração a entregar no ato do contrato promessa de compra e venda, se a ele houver lugar, ou no acto da escritura pública, com reconhecimento presencial de assinatura, com menção da qualidade e poderes do(s) signatário(s).

⁽⁹⁾ Denominação da pessoa coletiva.

⁽¹⁰⁾ Diário da República/Diário do Governo.

⁽¹¹⁾ Nome e residência do(s) representante(s).

⁽¹²⁾ Gerente(s), administrador(es), procurador(es).

⁽¹³⁾ Ou a utilização da(s) edificação(ões) prevista(s) para o(s) mesmos(s) (casos de fins não industriais).

⁽¹⁴⁾ Data.

⁽¹⁵⁾ Assinatura.

ANEXO C
GARANTIA BANCÁRIA/SEGURO-CAUÇÃO

Beneficiário: Município de Lousada

Sede: Praça Dr. Francisco Sá Carneiro, Apartado 19
4624-909 Silvares – LSD

O **Banco/Seguradora**, com sede em,
Pessoa Coletiva n.º, com o Capital Social de Euros, matriculado na
Conservatória do Registo Comercial de sob o n.º, vem pelo presente
documento, prestar uma garantia bancária/seguro-caução **a favor do Município de Lousada**, nos
termos e nas condições a seguir discriminadas:

1. ORDENADOR/TOMADOR:, Contribuinte Fiscal n.º,
com sede/domicílio em

2. VALOR DA CAUÇÃO: Euros (Extenso).

3. OBJECTO E FINALIDADE DA GARANTIA: A presente garantia é emitida para a outorga de
escritura pública de compra e venda do(s) lote(s) n.º(s) do Loteamento da ZAE de
Lustosa e destina-se a assegurar o pagamento do preço em dívida.

4. RESPONSABILIDADE: O Banco/Seguradora responsabiliza-se no âmbito desta garantia
bancária/seguro-caução, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer
importância, até ao limite da garantia, que lhe seja reclamada, à primeira solicitação, logo que
interpelado por simples notificação escrita, pelo Município de Lousada, sem que este tenha que
justificar o pedido, não podendo o Banco/Seguradora tomar em consideração quaisquer objeções
do Ordenador/Tomador, sendo-lhe igualmente vedado opor ao Município de Lousada quaisquer
reservas ou meios de defesa de que o Ordenador/Tomador se possa fazer valer perante o
Banco/Seguradora.

5. VALIDADE: A presente garantia bancária/seguro-caução permanece válida até que seja
expressamente autorizada a sua libertação pelo Município de Lousada, não podendo ser anulada
ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer
prémios que sejam devidos.

6. LIBERTAÇÃO DA CAUÇÃO: O valor da caução será libertado mediante comunicação do
Município de Lousada ao Banco/Seguradora.

..... de de 20xx
(Banco ou seguradora)