



MUNICÍPIO DE MEALHADA
CÂMARA MUNICIPAL
CONTRIBUINTE Nº 506 792 382

**REGULAMENTO DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DA
ZONA INDUSTRIAL DA PEDRULHA – 2.ª FASE**

ÍNDICE

PREÂMBULO	2
CAPÍTULO I	2
DISPOSIÇÕES GERAIS	2
<u>PRINCÍPIOS GERAIS.....</u>	<u>2</u>
<u>PREÇO.....</u>	<u>3</u>
<u>AQUISIÇÃO, TRANSMISSÃO E INSTALAÇÃO</u>	<u>3</u>
CAPÍTULO II.....	3
PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO	3
<u>CONCURSO PÚBLICO.....</u>	<u>3</u>
ART.º 6.º.....	3
<u>INSTRUÇÃO DO PROCESSO E PRAZO DE CANDIDATURA</u>	<u>3</u>
ART.º 7.º.....	4
<u>CRITÉRIOS DE SELECÇÃO DAS CANDIDATURAS.....</u>	<u>4</u>
<u>PROCESSO DE APRECIACÃO PRÉVIA</u>	<u>4</u>
ART.º 9.º.....	4
<u>ANÁLISE E SELECÇÃO DE CANDIDATURAS</u>	<u>4</u>
<u>CONTRATO-PROMESSA DE COMPRA E VENDA.....</u>	<u>5</u>
ASSOCIAÇÃO DE LOTES	5
<u>ESCRITURA DE COMPRA E VENDA.....</u>	<u>5</u>
CAPÍTULO III.....	6
CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO, TRANSMISSÃO E INSTALAÇÃO	6
<u>CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL.....</u>	<u>6</u>
<u>INALIENABILIDADE TEMPORÁRIA.....</u>	<u>6</u>
<u>OBRIGAÇÕES DE TERCEIROS ADQUIRENTES.....</u>	<u>6</u>
<u>NORMAS DE INSTALAÇÃO.....</u>	<u>7</u>
<u>OBRIGAÇÕES DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO</u>	<u>7</u>
<u>PRAZOS PARA O INÍCIO E CONCLUSÃO DA OBRA DE CONSTRUÇÃO</u>	<u>7</u>
ART.º 20.º.....	8
<u>DIREITO DE REVERSÃO.....</u>	<u>8</u>
<u>DIREITO DE PREFERÊNCIA</u>	<u>9</u>
CAPÍTULO IV	9
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	9
<u>ENCARGOS E REGISTO</u>	<u>9</u>
<u>CONTAGEM DOS PRAZOS.....</u>	<u>10</u>
<u>DÚVIDAS E OMISSÕES.....</u>	<u>10</u>
<u>ENTRADA EM VIGOR.....</u>	<u>10</u>



PREÂMBULO

A Zona Industrial da Pedrulha, sita no Concelho de Mealhada, é geograficamente contígua à EN234, que faz a ligação entre Mira e Mangualde e ao nó da Mealhada da A1, e constitui-se como um projecto em consonância com as dinâmicas económicas locais e regionais, pretendendo contribuir para o desenvolvimento do Concelho e da Região.

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

Com a elaboração do presente Regulamento pretende-se estabelecer as regras que disciplinam as condições de alienação e utilização dos lotes de terreno compreendidos na referida zona, de que é proprietário o Município de Mealhada.

Assim, nos termos do disposto nos art.ºs 112.º, n.º 7 e 241º da Constituição da República Portuguesa, no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 313/80, de 19 de Agosto, e no uso das competências conferidas pelo artigo 64.º, n.º 6, alínea a), Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, é submetida à aprovação da Assembleia Municipal da Mealhada, ao abrigo do disposto no artigo 53.º, n.º 2, alínea a) da citada lei, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a presente proposta de Regulamento de Venda de Lotes de Terreno da Zona Industrial da Pedrulha.

Capítulo I Disposições gerais

Art.º 1.º Âmbito de aplicação

O presente regulamento tem por objectivo o estabelecimento das regras e condições que regem a alienação e utilização dos lotes de terreno da Zona Industrial da Pedrulha.

Art.º 2.º Princípios gerais

A Câmara Municipal de Mealhada promove a alienação de lotes na Zona Industrial da Pedrulha, tendo em conta os seguintes princípios:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Dinamizar o tecido industrial concelhio;
- d) Regular a oferta do solo industrial.



Art.º 3.º **Preço**

1. O preço por m² é fixado em 14,00€.
2. Por deliberação da Câmara Municipal, o preço por m² pode ser atualizado durante o mês de Janeiro de cada ano civil.
3. Excecionalmente, a Câmara Municipal pode fixar preço inferior ao fixado no ponto 1, desde que a Assembleia Municipal delibere o relevante interesse municipal em decisão fundamentada e sob proposta da Câmara Municipal.¹

Art.º 4.º **Aquisição, transmissão e instalação**

A aquisição, transmissão e instalação nos lotes de terreno da Zona Industrial da Pedrulha ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, bem como do Projecto da Operação de Loteamento da Zona Industrial da Pedrulha – 2.º fase.

<h2>Capítulo II Procedimento de Alienação</h2>
--

Art.º 5.º **Concurso público**

1. A alienação dos lotes da zona industrial far-se-á mediante concurso público, o qual será publicitado por edital a afixar nos lugares de estilo e em jornais de âmbito local/regional/nacional, a definir pela Câmara Municipal de Mealhada, bem como na página electrónica do Município.
2. Em casos excepcionais, a Câmara Municipal poderá dispensar a exigência de concurso público, deliberando sobre a alienação, no caso de existirem candidaturas espontâneas à aquisição de lotes, desde que as mesmas sejam consideradas de interesse económico para o Concelho.²

Art.º 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 regulamento.

¹ Alteração aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Mealhada de 30/09/2015.

² Alteração aprovada em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Mealhada de 27/12/2013.



Art.º 7.º

CrITÉRIOS de selecção das candidaturas

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

1. Valorização de recursos humanos:
 - a) Número de postos de trabalho a criar;
 - b) Recrutamento de residentes no concelho;
 - c) Número de postos de trabalho para pessoal qualificado.
2. Ambiente e condições de trabalho:
 - a) Ausência ou correcção de efeitos ambientais nefastos;
 - b) Higiene e segurança no trabalho adequadas à actividade, dignidade e promoção dos trabalhadores;
 - c) Relocalização de indústrias que se encontrem a laborar em espaço urbano no concelho de Mealhada (implica a apresentação de um projecto de reconversão do espaço industrial existente para espaço habitacional, de comércio e/ou serviços);
 - d) Relocalização de empresas com sede em outros municípios desde que transfiram a sua sede social para o Município da Mealhada no prazo de 60 dias a contar da emissão da autorização de utilização.
3. Competitividade da empresa:
 - a) Inovação nos produtos e serviços a prestar;
 - b) Inovação tecnológica;
 - c) Qualidade de gestão.
4. Valorização da estrutura económica e empresarial do concelho:
 - a) Volume de investimento;
 - b) Contributo para a internacionalização.

Art.º 8.º

Processo de apreciação prévia

1. Presume-se que as candidaturas se encontram devidamente instruídas se, no prazo de 15 dias após a data da sua recepção, o interessado não tiver sido notificado de quaisquer deficiências que porventura se verifiquem ou para a prestação de quaisquer esclarecimentos que a Câmara Municipal entenda necessários.
2. O prazo para suprimento das deficiências verificadas, bem como para prestação dos esclarecimentos solicitados, é de 15 dias, implicando o seu incumprimento a presunção de desistência da candidatura.

Art.º 9.º

Análise e selecção de candidaturas

1. A Câmara Municipal procederá à apreciação das candidaturas apresentadas, de acordo com os critérios definidos no art.º 7.º do presente regulamento, e deliberará sobre a atribuição dos lotes, no prazo máximo de 45 dias a contar da data limite para apresentação das candidaturas.
2. A deliberação de não selecção de candidaturas deverá ser devidamente fundamentada.

**Art.º 10.º****Contrato-promessa de compra e venda**

1. A deliberação prevista no n.º 1 do artigo anterior será comunicada ao interessado no prazo de 8 dias, por meio de carta registada, com aviso de recepção, 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.
2. Do contrato-promessa de compra e venda deve constar, nomeadamente:
 - a) A identificação dos outorgantes e do lote ou lotes objecto do contrato;
 - b) O tipo de actividade a desenvolver;
 - c) O preço total da compra-e-venda;
 - d) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a 25% do preço total;
 - e) O prazo para celebração da escritura de compra e venda.
3. Como anexos ao contrato-promessa e dele fazendo parte integrante, devem ainda constar o presente regulamento e o Projecto de Operação de Loteamento da Zona Industrial da Pedrulha – 2.ª fase.

Art.º 11.º**Associação 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.

Art.º 12.º**Escritura de compra e venda**

1. A escritura de compra e venda será celebrada no prazo máximo de 90 dias contados da data da celebração do contrato-promessa de compra e venda.
2. No acto da outorga da escritura de compra e venda será efectuado o pagamento do remanescente do preço do lote (75%).
3. Como parte integrante da escritura, devem constar o presente regulamento e o Projecto de Operação de Loteamento da Zona Industrial da Pedrulha – 2.ª 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.



Capítulo III

Condições de aquisição, transmissão e Instalação

Art.º 13.º

Cessão da posição contratual

1. Até à celebração da escritura de compra e venda, o promitente-comprador não pode ceder a sua posição contratual, excepto se a Câmara Municipal de Mealhada assim o autorizar, por escrito.
2. A autorização só será concedida em casos excepcionais, devidamente fundamentados.

Art.º 14.º

Inalienabilidade temporária

1. Os adquirentes dos lotes não os poderão alienar, bem como às construções nele implantadas, a título oneroso ou gratuito, sem a obtenção de prévia autorização da Câmara Municipal de Mealhada, enquanto não tenha sido dado pleno cumprimento ao disposto no art.º 18.º deste Regulamento.
2. A autorização da Câmara Municipal tem como único objectivo garantir a afectação do terreno ao fim específico que justificou a transmissão.
3. O incumprimento do disposto nos números anteriores, implica a imediata reversão do lote para a Câmara Municipal de Mealhada, nos termos previstos no art.º 20.º deste Regulamento.

Art.º 15.º

Obrigações de terceiros adquirentes

1. Nos casos em que a Câmara Municipal tenha autorizado a alienação ou quando a mesma tenha lugar após pleno cumprimento do disposto no art.º 18.º deste Regulamento, os terceiros adquirentes ficam sujeitos ao cumprimento das disposições do presente Regulamento, e de um modo particular, à obrigação de assegurarem a continuidade do uso autorizado.
2. O disposto no número precedente não impede a mudança do ramo de actividade, competindo, porém, à Câmara Municipal, averiguar se a eventual mudança envolve ou não uma adulteração do objectivo que presidiu à transmissão inicial.
3. O incumprimento do disposto neste artigo faz incorrer o terceiro adquirente no pagamento de um montante pecuniário à Câmara Municipal, correspondente a 20% do valor da transmissão que lhe tenha sido efectuada.



Art.º 16.º

Normas de instalação

1. A instalação de unidades industriais e outras na zona industrial da Pedrulha está sujeita às normas urbanísticas constantes do Projecto da Operação de Loteamento da Zona Industrial da Pedrulha – 2.ª fase.
2. As edificações a construir, para além de estarem sujeitas ao cumprimento dos parâmetros e condicionalismos constantes do Projecto da Operação de Loteamento da Zona Industrial da Pedrulha – 2.ª fase, devem ainda observar as demais normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como as respectivas 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 projecto de instalação, fica condicionada à autorização da Câmara Municipal.

Art.º 17.º

Obrigações de conservação e manutenção

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe aos responsáveis de cada unidade instalada:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter os equipamentos fabris exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
- f) Seleccionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos.

Art.º 18.º

Prazos para o início e conclusão da obra de construção

1. No prazo máximo de quatro meses, contados da data de celebração da escritura de compra e venda do 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, o qual não poderá exceder os dois anos, nos termos previstos na alínea b) do artigo 47.º do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Mealhada, nunca podendo decorrer, entre



a data da celebração da escritura de compra e venda do lote e a conclusão da obra, um prazo superior a quatro anos.

3. O prazo proposto pelo adquirente pode ser alterado pela Câmara Municipal por motivo de interesse público, devidamente fundamentado.
4. Só serão concedidas prorrogações do prazo de execução das obras de construção, ao abrigo do disposto no artigo 58.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, que não excedam o prazo de quatro anos fixado no n.º 2 deste artigo.
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 três 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 actividade.

Art.º 19.º

Cláusula penal

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados no artigo anterior, a Câmara Municipal notifica o adquirente em falta para, no prazo de 10 dias, justificar a razão do incumprimento.
2. Se a Câmara Municipal considerar fundamentadas as razões apresentadas, pode decidir prorrogar o prazo para a prática dos actos em causa.
3. Se as razões expostas não forem consideradas válidas para justificarem o incumprimento, serão aplicadas, por deliberação da Câmara Municipal, as seguintes multas:
 - a) Pelo incumprimento do prazo previsto no n.º 1 do artigo anterior o adquirente fica constituído na obrigação de pagar à Câmara Municipal da Mealhada uma multa correspondente a 1% do valor de aquisição do lote por cada mês de atraso, até ao limite de três meses;
 - b) O incumprimento do prazo de execução da obra a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, até ao limite de seis meses, será penalizado com a aplicação de uma multa de 3% do valor de aquisição do lote no 1.º, 2.º e 3.º mês de atraso; de 5%, no 4.º e 5.º mês, e de 8% no 6.º mês de atraso;
 - c) O incumprimento dos prazos fixados nos números 5, 6 e 7 do artigo anterior, terá como consequência a obrigação de pagar uma multa correspondente a 1% do valor de aquisição do lote, por cada mês de atraso, até ao limite de três meses.

Art.º 20.º

Direito de reversão

1. Findos os prazos-limite fixados nas diversas alíneas do n.º 3 do artigo anterior, o lote e as construções nele implantadas reverterão para a titularidade da



Câmara Municipal da Mealhada, sem direito a qualquer indemnização, perdendo ainda o adquirente o valor correspondente a 30% das quantias entregues a título de pagamento do lote, obrigando-se por seu lado a Câmara Municipal a devolver, em singelo, os restantes 70% 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.

Art.º 21.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 cinco anos a contar da data em que cessar a aplicabilidade do disposto no art.º 14.º deste Regulamento.
2. O proprietário que pretenda efectuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.
3. Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 15 dias.
4. O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no art.º 421.º do Código Civil.

<h3>Capítulo IV</h3> <h4>Disposições finais</h4>
--

Art.º 22.º

Encargos e registo

1. Todas as despesas que resultem do contrato-promessa, 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 Projecto de Loteamento da Zona Industrial da Pedrulha, deste Regulamento 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.

**Art.º 23.º****Contagem dos prazos**

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

Art.º 24.º**Dúvidas e omissões**

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

Art.º 25.º**Entrada em vigor**

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