

# REGULAMENTO DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE CASTELO CERNADO - COMENDA - GAVIÃO

## Capítulo I Generalidades

### Artigo 1.º

#### OBJECTIVO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

1. Os terrenos do Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda, visam, essencialmente, através da sua cedência aos agentes económicos, promover e dinamizar a instalação de unidades empresariais que contribuam para o desenvolvimento económico, a criação de postos de trabalho e a riqueza do concelho.

### Artigo 2.º

#### USOS

1. O Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda é constituído por 10 lotes caracterizadas na peça desenhada constante do Anexo I e da qual faz parte integrante, destinando-se os lotes 1 a 9, inclusive, a indústria, comércio e ou serviços e outras actividades que pelas suas características se revelem desinseridas no contexto urbano ou rural e o lote 10 a Posto de Abastecimento de Combustível com ou sem área de serviço.

### Artigo 3.º

#### ATRIBUIÇÃO E VENDA DE LOTES

1. A alienação através de venda, realizar-se-á por venda directa com os interessados que o requeiram, sendo o preço fixo, por metro quadrado, para um ou mais lotes.
2. Os interessados na aquisição de um ou mais lotes de terreno deverão obrigatoriamente apresentar a sua candidatura utilizando para o efeito o formulário, anexo ao presente regulamento e designado de "ANEXO"

#### Artigo 4.º

### CRITÉRIOS DE SELECÇÃO

1. Se o número de proponentes for superior ao número de lotes postos a concurso, ou se houver mais do que um proponente interessado no mesmo lote, serão consideradas as seguintes condições de preferência:
  - a) Empresa que esteja sediada no Concelho de Gavião;
  - b) Empresa que crie o maior número de postos de trabalho;
  - c) Transferência de instalações que estejam implantadas em espaços urbanos ou urbanizáveis nos termos definidos no Regulamento do Plano Director Municipal;
  - d) Que mais contribua para o desenvolvimento do meio rural;
  - e) Maior volume de investimento a efectuar;
2. Na ordem de preferência indicada no ponto anterior, só se recorre à alínea seguinte em caso de igualdade na alínea anterior.
3. Para efeitos do disposto nas alíneas do ponto 1 deste artigo, as propostas a apresentar para aquisição de terrenos, devem mencionar quais os requisitos que preenchem para efeitos de preferência.

#### Artigo 5.º

### PREÇO DE VENDA

1. O preço do terreno para os usos designados no n.º 1, do artigo 2.º é fixado por metro quadrado e assume o valor simbólico de um euro (€ 1,00).
2. A Câmara Municipal pode, sempre que achar conveniente, alterar o valor referido no número anterior.

#### Artigo 6.º

### POSSIBILIDADE DE VENDA

1. Durante o prazo de 7 anos, contados a partir da data da celebração da escritura de compra e venda, não é permitida a venda ou cedência a qualquer título dos

lotes e construções nele existentes, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal.

2. Autorizada, nos termos do número anterior, a venda ou cedência pela Câmara Municipal, o proprietário do lote fica obrigado a reembolsar à Câmara Municipal o valor de 50,00 euros/m<sup>2</sup>, actualizado anualmente de acordo com o coeficiente de desvalorização da moeda definida na respectiva Portaria do Ministério das Finanças.
3. Em caso devidamente justificado e mediante aprovação do Executivo Municipal, devidamente ratificado pela Assembleia Municipal, pode, a título excepcional, ser autorizada a venda antes de decorridos os sete anos sem aplicação de ónus previsto no n.º 2 do presente artigo.

#### Artigo 7.º

#### DIREITO DE PREFERÊNCIA

1. A Câmara Municipal de Gavião gozará do direito de preferência sobre as transmissões dos terrenos e as construções nele existentes durante 7 anos, contados a partir da data da celebração da escritura de compra e venda, ou até à primeira transmissão.
2. A preferência será exercida com base nos seguintes valores:
  - a) **Terreno** - ao preço da respectiva aquisição actualizado com os valores oficiais da inflação.
  - b) **Construção** - ao preço que resultar da avaliação a efectuar por recurso a arbitragem.
3. A Comissão Arbitral a formar para o efeito será constituída por três árbitros, dos quais cada uma das partes nomeará um, sendo o técnico árbitro a designar por comum acordo entre as partes.
4. Não havendo acordo entre as partes na escolha do técnico árbitro, este será escolhido por sorteio de entre os peritos constantes na lista oficial do Tribunal da Relação de Évora.

## CAPÍTULO II

### VENDA DO LOTE N.º 10 PARA INSTALAÇÃO DO POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS COM OU SEM ÁREA DE SERVIÇO

#### Artigo 8.º

##### ATRIBUIÇÃO E VENDA

A alienação através de venda, realizar-se-á por negociação directa com os concorrentes, sendo o preço de venda fixado, por metro quadrado, de 25.00 euros.

#### Artigo 9.º

##### CRITÉRIOS DE SELECÇÃO

1. Existindo mais que um concorrente, serão consideradas as seguintes condições de preferência:
  - a) Empresa que esteja sediada no Concelho de Gavião;
  - b) Empresa que crie o maior número de postos de trabalho;
  - c) Que mais contribua para o desenvolvimento do meio rural;
2. Na ordem de preferência indicada no ponto anterior, só se recorre à alínea seguinte em caso de igualdade na alínea anterior.
3. Para efeitos do disposto nas alíneas do ponto 1 deste artigo, as propostas a apresentar para a aquisição de terrenos, devem mencionar quais os requisitos que preenchem para efeitos de preferência.

#### Artigo 10.º

##### PREÇO DE VENDA

1. O preço do terreno para instalação do Posto de Abastecimento de Combustível com ou sem área de serviço no Lote n.º 10 assume o valor de 25,00 euros/m<sup>2</sup>.
2. A Câmara Municipal pode, sempre que achar conveniente, alterar o valor referido no n.º anterior.

### Artigo 11.º

#### VENDA DO LOTE E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Será aplicado neste artigo o clausulado constante nos artigos 6 e 7.

### CAPÍTULO III

#### OBRIGAÇÃO DOS COMPRADORES

### Artigo 12.º

#### PRAZO DE INÍCIO E CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO

1. Os compradores dos terrenos do Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda, comprometem-se a respeitar as seguintes condições:

- a) A apresentar o projecto de construção (arquitectura e todas as especialidades) das instalações propostas, no prazo de 180 dias, a contar da data da celebração da escritura de compra e venda do terreno;
- b) A iniciar as obras de construção propostas no prazo de 1 ano a contar da data da aprovação da realização da operação urbanística requerida, comprovada mediante a emissão de alvará de obras de construção;
- c) A concluir as obras de construção proposta no prazo de dois anos a contar da data da aprovação da realização da operação urbanística requerida, comprovada mediante a emissão da autorização de utilização.

2. Prorrogação de Prazo:

- a) A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Gavião, os prazos referidos na alínea a) do número anterior, poderão ser prorrogados por períodos de três meses e até ao máximo de seis meses;
- b) A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Gavião, o prazo referido na

- alínea b) do número anterior, poderá ser prorrogado até ao máximo de 6 meses;
- c) A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Gavião, o prazo a que se refere a alínea c) do número anterior, poderá ser prorrogado por período de 6 meses até ao máximo de 1 ano.
3. Excepcionalmente, o prazo previsto na alínea c) do n.º 1, do presente artigo, poderá ser alargado para um prazo superior, por solicitação expressa do interessado, devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal de Gavião.
- No entanto a causa da fundamentação não poderá incluir motivos directa ou indirectamente imputáveis ao interessado e o prazo para conclusão da construção não deverá exceder na totalidade mais de 42 meses.

#### Artigo 13.º

##### PRAZO PARA O INÍCIO DA ACTIVIDADE

1. O prazo máximo para início da actividade, para o qual o lote foi adquirido, é de 3 meses após a emissão da autorização de utilização;
2. O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado pelo prazo máximo de 3 meses, a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal;
3. No caso de não cumprimento do prazo para início da actividade, por motivo imputável ao comprador, aplicar-se-á o disposto no artigo 15.º

#### Artigo 14.º

##### ENCARGOS COM AS ESCRITURAS

Os encargos inerentes à escritura de compra e venda dos lotes e aos respectivos registos, serão da responsabilidade do comprador.

## Artigo 15.º

### REVERSÃO E CONDIÇÕES

1. A reversão dos terrenos para a plena posse e propriedade do Município poderá ser decidida, mediante deliberação da Câmara, nos seguintes casos:
  - a) Não apresentação do projecto de construção no prazo previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 12.º, ou no prazo resultante das prorrogação aprovada, prevista na alínea a) do n.º 2º;
  - b) Não cumprimento dos prazos de início e conclusão das construções previstos nas alíneas b) e c) do n.º 1 do artigo 12.º, ou nos prazos resultantes das prorrogações aprovadas previstas na alínea b) e c) do n.º 2 e n.º 3 do artigo 12.º;
  - c) Não cumprimento do prazo de início da actividade previsto no n.º 1) do artigo 13.º, ou no prazo resultante da prorrogação aprovada, prevista no n.º 2 do artigo 13.º, por motivo imputável ao comprador;
  - d) Desconformidade do empreendimento com os projectos ou regulamentos aprovados ou com as normas legais que regulem as actividades propostas;
  - e) Cessação da laboração ou actividade, sem motivo justificado, por prazo superior a um ano;
  - f) A reversão opera-se por decisão da Câmara Municipal, sendo competente para a respectiva declaração o Tribunal Judicial da Comarca de Abrantes.
  
2. No caso de reversão por qualquer das razões referidas no número anterior as benfeitorias introduzidas ou implantadas nos terrenos só conferirão direito a indemnização se previamente aprovadas e realizadas de acordo com as leis e regulamentos, caso este em que o respectivo valor será estabelecido mediante avaliação por três peritos, sendo o primeiro nomeado pela Câmara Municipal de Gavião, o segundo pelo adquirente do terreno, sendo este nomeado no prazo máximo de 15 dias após notificação da Câmara Municipal

de Gavião para o efeito e o terceiro perito será nomeado por acordo ou, na falta de acordo pelo Tribunal.

3. Havendo lugar a constituição de hipoteca a favor de entidades bancárias para garantia de empréstimos relacionados com a aquisição de terrenos e ou construção de edifícios, a Câmara Municipal poderá reconhecer a subsistência das mesmas, mesmo em caso de reversão.
4. A Câmara Municipal poderá autorizar a celebração de contratos de locação financeira e factoring para a aquisição do terreno e ou construção do edifício e reconhecer a subsistência em caso de incumprimento perante a locadora, salvaguardando a Câmara Municipal qualquer responsabilidade emergente do contrato de locação financeira, podendo exercer o direito de preferência em eventual alienação.

#### **Artigo 16.º**

##### **Disposições especiais para os casos de aquisição no sistema de leasing e factoring**

##### **(Substituição do direito de reversão para os casos de aquisição no sistema de leasing e factoring)**

1. Nos casos de intervenção de uma entidade de leasing e factoring na escritura de aquisição do lote, o direito de reversão previsto no n.º 4 do artigo 15.º será substituído por uma caução bancária ou por uma garantia bancária à primeira solicitação, à escolha da Câmara, para garantia das obrigações e prazos previstos no presente regulamento, que no acto da transmissão deverá ser exigida ao locatário de leasing e que represente o valor da diferença entre o preço do terreno praticado e o valor real do mesmo que lhe é atribuído pela Câmara, garantia que terá a duração de sete anos.

#### **Artigo 17.º**

##### **Direito de preferência em caso de alienação no lote adquirido por sistema de leasing**



1. Após a assinatura da escritura de compra e venda e por um período de sete anos, a Câmara Municipal de Gavião goza do direito de preferência em caso de alienação do lote e de construções neles edificados, excepto no caso de venda do locado ao próprio locatário.

### **Artigo 18.º**

#### **Outros Apoios**

Independentemente do preço e das condições de cedência dos terrenos, poderá, excepcionalmente, a Câmara Municipal deliberar sobre outras formas de apoio, que entenda convenientes, a entidades que se proponham instalar no lote ou lotes adquiridos, unidades empresariais que se revistam de particular importância para o desenvolvimento e projecção do Município, designadamente, quando pelo seu carácter inovador o projecto em causa se apresente com uma componente de assinalável interesse público, como tal reconhecido pelo órgão executivo.

### **Artigo 19.º**

#### **OMISSÕES OU DÚVIDAS**

1. Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na interpretação do presente Regulamento, serão resolvidas pela Assembleia Municipal sobre proposta apresentada pela Câmara Municipal.

### **Artigo 20.º**

#### **REGISTO DE ÓNUS**

1. O presente Regulamento fará parte integrante de todas as escrituras de compra e venda e de qualquer contrato de transmissão cujo objecto sejam os lotes que integram o Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda, sendo obrigatório o registo do ónus de reversão, do ónus de inalienabilidade e da cláusula de cumprimento das demais condições deste regulamento.

**Artigo 21.º**

**CONTAGEM DE PRAZOS**

1. Para os efeitos previstos neste Regulamento, os prazos contam-se de acordo com o Código de Procedimento Administrativo.

**Artigo 22.º**

**ENTRADA EM VIGOR**

O presente Regulamento entra em vigor no dia 02 de Janeiro de 2011.

Gavião, 19 de Outubro de 2010

O Presidente da Câmara Municipal.

Prof. Jorge Manuel Martins de Jesus

**ANEXO**

Ex.mo Senhor  
Presidente da Câmara Municipal  
de Gavião

**IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE**

Nome da Empresa/Empresário: \_\_\_\_\_

Sede/Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

CAE \_\_\_\_ Contribuinte NIPC \_\_\_\_ Capital Social:€ \_\_\_\_\_

Sócio Gerente/Representante: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_

Morada: \_\_\_\_\_

Código Postal \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Localidade: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Cartão do Cidadão n.º \_\_\_\_\_

Estado Civil \_\_\_\_\_ - NIF \_\_\_\_\_

Vem apresentar a sua candidatura para a aquisição de \_\_\_ lote (s) no Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda, com a (s) áreas aproximadas de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> e \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, para instalação da empresa, cuja actividade é

\_\_\_\_\_, caracterizada no formulário que se anexa.

Data

Assinatura

\_\_\_\_\_

**Nota importante:**

Antes de preencher a presente Ficha de Inscrição deverá ler o Regulamento Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda, pois a assinatura da mesma, pressupõe o conhecimento e aceitação do Regulamento e de todas as obrigações decorrentes do mesmo, ficando sujeito aos deveres e sanções nele previstas, incluindo a possibilidade de revogação das deliberações de atribuição de lotes pela Autarquia, nos casos previstos no Regulamento.

**ANEXO 1**  
**FICHA DE INSCRIÇÃO**

a que se refere o ponto 2 do Artigo 3.º do Regulamento do Loteamento Industrial de Castelo Cernado - Comenda

**LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE CASTELO CERNADO - COMENDA**

**IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE**

Nome

Morada

Cód. Postal

Telefone

Fax

NIF

B.I.N.º

Arquivo

DATA

<input type="checkbox"/>	Cartão do Cidadão N.º	<input type="text"/>	Correio Electrónico	<input type="text"/>
--------------------------	-----------------------	----------------------	---------------------	----------------------

**FORMA JURÍDICA DO REQUERENTE**

Nome da Empresa

NIF

Forma Jurídica

Capital Social  Local de Registo

Sede Social

Telefone da Empresa  Fax da Empresa

Correio Electrónico

**OBSERVAÇÕES**

**PROJECTO DE ACTIVIDADE**

Uso

Industria

Comercio

Serviços

Descrição

Âmbito do mercado

Volume do Capital a investir

€

Produtos

Maquinaria a usar

Descrição da actividade ou processos

Faseamento do empreendimento

Consumo de água previsto

(m<sup>3</sup> / dia)

Consumo de energia previsto

(KW / dia)

Aspectos referentes à poluição atmosférica, hídrica ou por detritos sólidos

N.º de postos de trabalho a criar

	Homens	Mulheres	Total
Qualificados			
Não Qualificados			

Área total pretendida

	M2
--	----

Coberta

	M2
--	----

Descoberta

	M2
--	----

Identificação do(s) lote (s) pretendido (s)

--

Prazos previstos

Início da Construção		meses após escritura
----------------------	--	----------------------

Fim da Construção		meses após início da construção
-------------------	--	---------------------------------

Início da laboração		meses após fim da construção
---------------------	--	------------------------------

Outras Considerações

Neste sentido candidata-se à aquisição de lote (s), tendo tomado conhecimento e aceite as condições definidas no Regulamento do loteamento e no Regulamento Municipal para Aquisição de Lote (s) Industrial (ais), Comercial (ais) ou de Serviços

Gavião, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(assinatura)

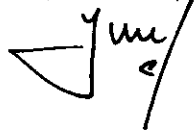
CÂMARA MUNICIPAL DE GAVIÃO

Presente em reunião de 20/10/2010

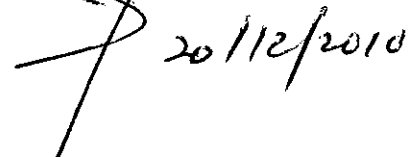
Deliberação: n.º 320

Aprovado

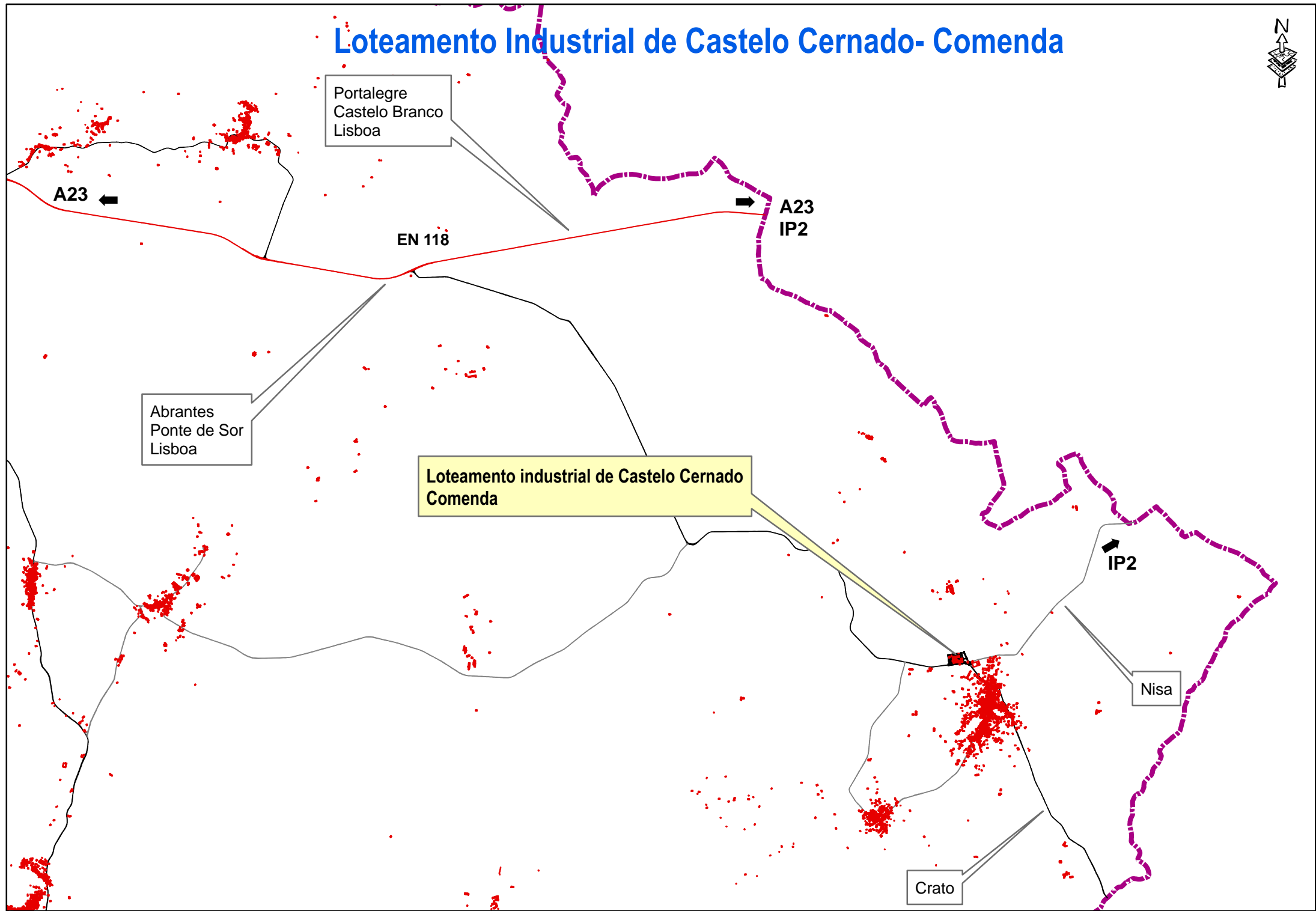
\_\_\_\_\_  
O Presidente,



  
O Presidente da Assembleia

  
20/11/2010

# Loteamento Industrial de Castelo Cernado- Comenda



Portalegre  
Castelo Branco  
Lisboa

A23 ←

EN 118

A23  
IP2

Abrantes  
Ponte de Sor  
Lisboa

Loteamento industrial de Castelo Cernado  
Comenda

IP2

Nisa

Crato





PARCELA	ÁREA m2 DA PARCELA	ÁREA m2 DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA m2 DE CONSTRUÇÃO	CÉRCEA	Nº DE PISOS			DESTINO
					C	R/C	A	
L 1	1.380,00	600,00	720,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 2	1.383,00	600,00	720,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 3	1.387,00	600,00	720,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 4	1.391,00	600,00	720,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 5	1.433,00	598,00	718,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 6	727,00	195,00	235,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 7	709,00	195,00	235,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 8	709,00	195,00	235,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 9	709,00	195,00	235,00	8,00	-	1	1	IND/COM/SEV
L 10	827,00	256,00	306,00	8,00	-	1	1	Posto de abastecimento de combustível

- LEGENDA:**
- ESPAÇO VERDE DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA
  - 🌳 SOBREIRO
  - LIMITES DO TERRENO
  - LIMITES DO TERRENO A LOTEAR
  - ESTRUTURA DO LOTEAMENTO