



MUNICIPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

**CONCURSO - ALIENAÇÃO DE 9 LOTES NA ZONA DE INDÚSTRIA
LIGEIRA DE GRÂNDOLA – 3.ª FASE**



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

Índice:

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO.....	3
2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS.....	3
3. OBJETO E FIM DO CONTRATO	3
4. DESPESAS	3
5. OBRIGAÇÃO DE COMUNICAÇÃO E REGISTO	4
6. AQUISIÇÃO E UTILIZAÇÃO DE LOTES.....	4
7. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E ALTERAÇÕES DE USO.....	4
8. RESERVA DE PROPRIEDADE E PREFERÊNCIA	5
9. RESOLUÇÃO POR INCUMPRIMENTO.....	5
10. PERMUTA.....	6
11. ISENÇÃO E REDUÇÕES DE TAXAS E LICENÇAS.....	6
12. LICENCIAMENTO, CONSTRUÇÃO E LABORAÇÃO	6
13. REGRAS DE CO-UTILIZAÇÃO DA ZIL.....	7



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

**CONCURSO - ALIENAÇÃO DE 9 LOTES NA ZONA DE INDÚSTRIA
LIGEIRA DE GRÂNDOLA – 3.ª FASE**

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato a celebrar entre o Município de Grândola e o adjudicatário.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

O contrato a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes no Programa do Concurso, Caderno de Encargos e Programa da Hasta Pública, para tudo o que se encontre omissis nas peças referidas observar-se-á o disposto no Regulamento da Zona de Indústria Ligeira e na respetiva legislação aplicável.

3. OBJETO E FIM DO CONTRATO

O presente programa tem por objeto a alienação de 9 (nove) lotes de terreno destinados a Indústria transformadora, tecnológicas, aeronáutica, agroindustriais, transportes, armazenagem e logística, comércio por grosso e a retalho, construção, serviços, entre outras, na Zona de Indústria Ligeira de Grândola - 3.ª Fase, sito no Lugar das Fontainhas, Grândola.

4. DESPESAS

1. Todas despesas inerentes ao contrato-promessa e à escritura de compra e venda constituem encargos dos adquirentes dos lotes, nomeadamente o pagamento de impostos — Imposto Municipal sobre transações onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto de Selo (IS), os emolumentos notariais relativos à outorga da escritura pública de compra e venda e os encargos registrais e matriciais com o registo predial e inscrição matricial posteriores à celebração da escritura.

2. Os adquirentes dos lotes obrigam-se, ainda, a cumprir todas as obrigações fiscais que decorram do contrato e necessárias à formalização da escritura e respetivo registo.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

5. OBRIGAÇÃO DE COMUNICAÇÃO E REGISTO

1. A aquisição do(s) lote(s) deverá ser comunicada à Autoridade Tributária e o registo de aquisição do(s) lote(s) efetuado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a outorga da respetiva escritura.
2. Devem ser, igualmente, registados todos os ónus ou encargos que incidam sobre os lotes e construções que decorram dos instrumentos de gestão territorial em vigor no Concelho e/ou da escritura de compra e venda e do Regulamento da ZIL.

6. AQUISIÇÃO E UTILIZAÇÃO DE LOTES

1. A aquisição e utilização de lotes na ZIL ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas e obrigações constantes do Regulamento da ZIL, do Plano de Urbanização de Grândola (PU), do Regulamento dos Loteamentos, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da atividade.
2. Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, arrendar ou permitir a utilização dos lotes, das construções ou instalações nelas implantadas para fins diferentes daqueles que foram aprovados nas candidaturas, salvo se, para o efeito, forem devidamente autorizados pela Câmara Municipal.
3. Em caso de transmissão da propriedade ou uso por terceira pessoa, mantêm-se todas as obrigações decorrentes do regulamento da ZIL, nomeadamente as respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade.
4. Para comprovação da efetiva laboração da empresa, poderá a Câmara Municipal solicitar aos adquirentes a documentação que entender necessária, designadamente, cópia da declaração IRC — Mod. 22 e Informação Empresarial Simplificada — IES.

7. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E ALTERAÇÕES DE USO

1. Até à realização da escritura, os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, exceto com a autorização expressa da Câmara Municipal.
2. Para efeitos da autorização referida no número anterior, deve o adquirente requerer autorização, por escrito, à Câmara Municipal, fundamentando o pedido e identificando o cessionário e respetivas condições da cessão.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

3. A requerimento, devidamente fundamentado pelo interessado, pode a Câmara Municipal autorizar a mudança de uso do lote, de entre os permitidos.

8. RESERVA DE PROPRIEDADE E PREFERÊNCIA

1. Os lotes serão vendidos em regime de propriedade plena, ficando sujeitos a reserva de propriedade a favor do Município de Grândola, até final do 10.º ano de funcionamento da atividade instalada no respetivo lote.

2. A reserva de propriedade não é oponível às entidades financiadoras do projeto com garantia hipotecária registada sobre o prédio.

3. Na escritura de compra e venda será estabelecido um pacto de preferência, com eficácia real. O comprador assume a obrigação de dar preferência, ao Município de Grândola, quando pretenda alienar o lote, e/ou as eventuais construções nele erigidas.

9. RESOLUÇÃO POR INCUMPRIMENTO

1. O não cumprimento pontual por parte do adquirente do lote, de qualquer das obrigações estabelecidas no presente caderno de encargos, designadamente o incumprimento dos prazos de construção ou início de atividade estabelecidos no artigo 24.º do Regulamento da ZIL, confere à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato, nos termos legais (nomeadamente, dos artigos 432.º a 436.º e 289.º n.º 1 e 290.º, todos do Código Civil).

2. A resolução opera mediante simples notificação do Município ao adquirente, através de carta registada com aviso de receção, reintegrando o lote e as benfeitorias nele implantadas, no domínio privado do Município de Grândola, devendo estes ser entregues de imediato livres e desocupados de pessoas e bens.

3. Operada a resolução e não entregue o lote, será devida a título de cláusula penal, a quantia correspondente a 20 % do preço pago pelo lote, por cada mês ou fração deste, de atraso na entrega.

4. A resolução, não confere o direito ao adquirente à restituição das quantias pagas pelo lote, nem qualquer compensação ou direito de retenção pelas benfeitorias realizadas, salvo se tiver sido edificada construção que se encontre em fase de conclusão, ou seja, detentora de



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

autorização de utilização, o adquirente, terá direito a uma compensação equivalente a 80 % do valor de construção e do valor pago pelo lote, a determinar por peritos nomeados para o efeito.

5. Para efeitos do número anterior, com a resolução, o Município notificará o proprietário do lote para a realização da peritagem conjunta, sendo que, cada uma das partes nomeia um perito e o terceiro perito é nomeado pelos dois.

6. É igualmente aplicável o disposto nos números antecedentes, quando, no prazo correspondente ao processo de instalação e depois de iniciada a laboração, se verifique a cessação ou suspensão desta por período igual ou superior a 12 (doze) meses, sem que o proprietário e/ou a entidade exploradora tenha previamente comunicado ou posteriormente apresentado à Câmara Municipal, fundada justificação acompanhada de um plano de recomeço de laboração e este seja aceite pela Câmara Municipal.

7. Considera-se cessação ou suspensão da atividade, a não manutenção de postos de trabalho, o encerramento sistemático em horário de funcionamento, a não apresentação de declaração de início de atividade e/ou a apresentação da cessação de atividade.

10. PERMUTA

1. Poderá ser permitida a permuta de lotes, desde que previamente requerida à Câmara Municipal e por esta autorizada e mantido o uso permitido.

2. O requerimento, devidamente fundamentado, deve ser acompanhado da documentação entregue para aquisição do lote e com planta a indicar os lotes que se pretendem permutar, respetiva área e uso.

11. ISENÇÃO E REDUÇÕES DE TAXAS E LICENÇAS

A Câmara Municipal poderá proceder à redução total ou parcial do valor das taxas camarárias ou à sua isenção, nos termos do regulamento da ZIL, desde que a atividade a desenvolver tenha um impacto relevante na economia do Concelho.

12. LICENCIAMENTO, CONSTRUÇÃO E LABORAÇÃO

1. Após a assinatura do contrato-promessa, o promitente adquirente terá um prazo máximo de 6 (seis) meses para submeter o projeto das instalações a controlo urbanístico, podendo, em caso



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

devidamente fundamentado, a Câmara Municipal, autorizar a prorrogação do prazo por mais três meses.

2. As construções a erigir no lote deverão iniciar-se no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato-promessa de compra e venda ou da escritura pública podendo, este ser prorrogado por mais seis meses, a requerimento do proprietário devidamente fundamentado, devendo a obra ficar concluída e em condições de utilização, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da emissão da licença de construção.

3. Para os efeitos do disposto no número anterior, apenas se considera a obra concluída com o cumprimento integral do projeto de construção, incluindo a completa execução dos arranjos exteriores que deverão obedecer ao projeto aprovado.

4. A atividade económica, para tal se entendendo o pleno e efetivo funcionamento da unidade que a empresa se obriga a instalar no lote, deverá iniciar-se, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de emissão da autorização de utilização ou do licenciamento do SIR.

13. REGRAS DE CO-UTILIZAÇÃO DA ZIL

As regras de co-utilização da ZIL encontram-se descritas no Anexo I do Regulamento da ZIL.