



M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

**PROGRAMA**  
**da**  
**HASTA PÚBLICA**  
**PARA ALIENAÇÃO DE TERRENO**  
**SITO EM QUINTA NEVADA, FREGUESIA DE NABAIS,**  
**PARA IMPLANTAÇÃO DE ACTIVIDADE PRODUTIVA**

Abril de 2013





## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

### ÍNDICE

Artigo 1.	Objeto da Hasta Pública.....	3
Artigo 2.	Âmbito Territorial.....	3
Artigo 3.	Objetivos.....	3
Artigo 4.	Preço .....	3
Artigo 5.	Forma de Aquisição .....	4
Artigo 6.	Dúvidas e Esclarecimentos.....	4
Artigo 7.	Propostas.....	4
Artigo 8.	Ato Público de Abertura das propostas, sua Apreciação e Deliberação...	6
Artigo 9.	Critérios de Avaliação para Ordenação das Propostas.....	7
Artigo 10.	Postos de Trabalho.....	9
Artigo 11.	Formas de Pagamento .....	10
Artigo 12.	Contrato Promessa de Compra e Venda.....	10
Artigo 13.	Escritura de Compra e Venda e Registo .....	11
Artigo 14.	Incumprimento.....	12
Artigo 15.	Transmissão do Terreno .....	12
Artigo 16.	Cedências do Terreno e Instalações.....	13
Artigo 17.	Sanções.....	14
Artigo 18.	Utilização.....	15
Artigo 19.	Restrições à Utilização.....	15
Artigo 20.	Início e Conclusão da Construção.....	16
Artigo 21.	Licenciamento.....	17
Artigo 22.	Prazo de Início de Atividade.....	17

**PROGRAMA**  
**HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DE TERRENO SITO EM QUINTA**  
**NEVADA, FREGUESIA DE NABAIS, PARA IMPLANTAÇÃO DE**  
**ACTIVIDADE PRODUTIVA**



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

### **Artigo 1.**

#### **Objeto**

O presente documento visa regulamentar a venda por hasta pública de um terreno sito na Quinta Nevada, Freguesia de Nabais, com a área de 44.022 m<sup>2</sup> – prédio rústico com o artigo matricial nº P841, inscrito a favor do Município de Gouveia, com sede na Avenida 25 de Abril, 6290 Gouveia.

### **Artigo 2.**

#### **Âmbito Territorial**

O terreno identificado no artigo anterior corresponde à área localizada e delimitada nas plantas anexas, que fazem parte do presente documento, cujo uso, regras de edificabilidade e condicionantes se encontram consignadas no Regulamento do Plano Diretor de Gouveia, com especial realce para os seus artigos nºs 64º e 65º.

### **Artigo 3.**

#### **Objetivos**

O objetivo da venda do terreno traduz-se na disponibilização de um espaço para instalação de uma unidade/atividade produtiva, com vista a fomentar, desenvolver o tecido socioeconómico do Concelho e a criação de riqueza, investimento e emprego, sem descuidar a sustentabilidade social, ambiental e económica.

### **Artigo 4.**

#### **Preço**

**4.1** O preço de venda será o que resultar do compromisso assumido em sede de proposta, pelo candidato melhor classificado, de acordo com os critérios de avaliação definidos no presente regulamento.

**4.2** O valor mínimo aceite como base de proposta é de €15 000, sendo motivo de exclusão a apresentação de valor inferior.

### **Artigo 5.**

#### **Forma de Aquisição**



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

A aquisição do terreno far-se-á por venda direta da Câmara Municipal ao interessado escolhido e pelo valor definido nos termos do presente regulamento.

### **Artigo 6.**

#### **Dúvidas e Esclarecimentos**

**6.1** Poderão ser solicitados esclarecimentos, por escrito para o MUNICÍPIO DE GOUVEIA, DIVISÃO DE FINANÇAS, PATRIMÓNIO E APROVISIONAMENTO- SETOR DE PATRIMÓNIO, avenida 25 de Abril, 6290-554 GOUVEIA, por Fax (238498236) ou por e.mail (aprovisionamento@cm-gouveia.pt)) até ao quinto dia, contado a partir da publicitação formal dos editais de abertura da presente hasta pública.

**6.2** As questões colocadas serão coligidas e juntamente com as respostas serão divulgadas, até ao décimo dia, contado a partir da publicitação formal dos editais de abertura da presente hasta pública.

### **Artigo 7.**

#### **Propostas**

**7.1** As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito opaco e fechado, identificando-se no seu exterior a palavra “PROPOSTA PARA A HASTA PÚBLICA- ALIENAÇÃO DE TERRENO SITO EM QUINTA NEVADA, FREGUESIA DE NABAIS, PARA IMPLANTAÇÃO DE ACTIVIDADE PRODUTIVA” e indicando-se o nome ou a denominação social do concorrente. A proposta deve ser redigida em língua portuguesa.

**7.2** As propostas podem ser entregues pessoalmente até às 17,30 Horas do dia 8 de Maio de 2013, no Setor do Património do Município, nas horas normais de expediente (2ª a 6ª feira, das 9h00 às 12h30 e das 14h00 às 17h30), contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo, para o MUNICÍPIO DE GOUVEIA, DIVISÃO DE FINANÇAS, PATRIMÓNIO E APROVISIONAMENTO- SETOR DE PATRIMÓNIO, avenida 25 de Abril, 6290-554 GOUVEIA.



## M U N I C I P I O   D E   G O U V E I A

---

**7.3** Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

**7.4** As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva data de apresentação.

**7.5** O requerimento da proposta deve ser assinado pelo proponente ou pelo seu legal representante, declarando o conhecimento e aceitação do presente regulamento e referindo, de forma sustentada, as seguintes informações:

- a) Identificação do interessado, contendo nome e número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa coletiva e endereço profissional ou da sede da sociedade;
- b) Tipo de unidade a instalar e de atividade produtiva a desenvolver com calendarização da maturidade do projeto e descrição sumária dos processos e fluxos de produção e matérias-primas a utilizar;
- c) Dimensão da construção e seu eventual faseamento e calendarização de execução;
- d) Número de Trabalhadores da entidade candidata;
- e) Número e qualificação de postos de trabalho que se pretende criar nas diversas fases do projeto, se as houver e respetiva calendarização;
- f) Valor do investimento ou investimentos faseados e sua calendarização;
- g) Outros elementos considerados relevantes para efeito de apreciação da candidatura, tendo em conta os critérios de avaliação das propostas constantes no presente documento.

**7.6** Caso se justifique, a Câmara Municipal poderá, no prazo de 15 dias, solicitar aos candidatos outros elementos que se entendam necessários com vista à melhor avaliação da candidatura, sendo que, será estipulado um prazo adequado para sua apresentação.

### **Artigo 8.**



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

### **Ato Público de Abertura das Propostas, sua Apreciação e Deliberação**

**8.1** A abertura das propostas decorrerá em ato público a ocorrer 15 dias após a publicitação dos editais de abertura da presente hasta pública, a colocar nos locais de estilo, no Jornal local e no site do Município ou, caso esta data coincida com fim de semana ou feriado, no dia útil imediato, pelas 15 horas no edifício dos Paços do Concelho.

**8.2** O ato público da hasta pública realizar-se-á pelas 15h30 do dia 9 de Maio de 2013, na sala de reuniões do Município de Gouveia.

**8.3** O ato público decorrerá perante uma Comissão nomeada para o efeito, pela Câmara Municipal de Gouveia, constituída pelo Vereador Permanente, Professor Joaquim Lourenço de Sousa, na qualidade de Presidente da Comissão e os vogais, Dra. Alice Oliveira Ferrão, Chefe da Divisão de Finanças, Património e Aprovisionamento, e o Engº António Manuel Monteiro Mendes, Chefe de Divisão de Infraestruturas e Ambiente.

**8.4** O ato público inicia-se quando o Presidente da Comissão declarar aberta a sessão, verificando a existência dos legais representantes das entidades concorrentes, passando-se de seguida à abertura das propostas recebidas. Procede-se depois, à seriação dos concorrentes, por ordem de entrada dos invólucros, donde resultará uma lista, que será lida aos presentes, questionando os mesmos sobre eventuais reclamações ou pedidos de esclarecimento. Por fim será elaborada uma ata do ato público que será assinada por todos os membros da Comissão, e a sessão do ato público será encerrada pelo Presidente da Comissão.

**8.5** A Comissão acima identificada deverá apreciar os processos de candidatura, avaliar e, conseqüentemente, ordenar as respectivas propostas, propondo à Câmara Municipal a atribuição do terreno ao primeiro classificado, no prazo máximo de 30 dias contados a partir da data do ato público.

**8.6** O prazo referido no número anterior interrompe-se com a solicitação de elementos adicionais, recomeçando a contar na data de entrega dos elementos solicitados.



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

**8.7** A Câmara Municipal reserva-se o direito de não deliberar a atribuição/venda do terreno sempre que se constatar que os projetos de investimento apresentados não se enquadram nos objetivos pretendidos pelo Município, que sejam prejudiciais em termos ambientais, não respeitem os critérios e condições definidos no presente regulamento ou não defendam os interesses gerais socioeconómicos do Concelho de Gouveia.

**8.8** Os candidatos serão notificados do teor da deliberação da Câmara Municipal cumprindo as regras do direito de audiência prévia previstos no Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 9.**

#### **CrITÉrios de Avaliação para Ordenação das Propostas**

A ordenação das propostas decorrerá da sua avaliação, tendo em conta a aplicação dos seguintes critérios e processo de cálculo:

$$C = 0,45 \times Pt + 0,25 \times I + 0,10 \times C + 0,15 \times Pr + 0,05 \times A$$

Em que

**C – Classificação final da proposta**

**Pt – Classificação no Critério – Criação de Postos de Trabalho**

$$Pt = \frac{N1}{5} \times 10 + \frac{N2}{22} \times 70 \times K1 \times K2$$

N1 – N°. de postos de trabalho criados nos dois primeiros anos após a escritura do terreno.

N2 – N°. de postos de trabalho criados e mantidos (pelo menos por 4 anos) a partir do 3º ano, após a escritura do terreno.

K1 (1,0 a 1,25) – Coeficiente de valorização de recrutamento de mão-de-obra concelhia (K=1,25 para a totalidade de recrutamento na área do concelho).



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

K2 – Coeficiente de valorização para empregabilidade de mão-de-obra qualificada que assume o valor 1 se 20% dos postos de trabalho criados forem qualificados e 0,95 na situação da sua inexistência.

### **I - Classificação no Critério – Investimento**

$$I = \frac{I4}{9000} \times K3$$

I4 – Investimento em euros, acumulado no período dos primeiros 4 anos em construção/infraestruturação e equipamento fixo, de acordo com calendarização e fundamentos de compromisso.

K3 (0,6 a 1,00) – Coeficiente de valorização relativo ao compromisso da mobilização de investimento em meios, materiais e contratação, na área do concelho de Gouveia.

### **C - Classificação no Critério - Competitividade**

$$C = 0,35 \times IT + 0,65 \times EXP$$

IT – Inovação Tecnológica

$$IT = IT1 + IT2$$

IT1 – tipo de empresa/ atividade apreciada na vertente de inovação e da utilização de tecnologia

(valorização entre 0 e 60 pontos)

IT 2 - Meios, equipamentos e tecnologia a empregar para obtenção dos objectivos propostos no enquadramento da atividade

(valorização entre 0 e 40 pontos)





## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

EXP – Contributo para a internacionalização valorizado, entre 0 e 100 pontos, correspondendo à percentagem fundamentada da produção para exportação.

### **Pr - Classificação no Critério Preço**

$$Pr = 20 + (\text{valor da proposta} - 15\,000) \times \frac{7}{1000}$$

Valor da proposta em euros

### **A - Classificação no Critério – Impacto Ambiental de atividade**

A – Avaliação do impacto ambiental de produção, tendo em conta os impactos negativos de emissões gasosas, efluentes líquidos e produção de resíduos sólidos, bem como eventuais benefícios ambientais decorrentes da atividade.

A = 0 a 20 pontos - Atividade com impacto negativo relevante nos Itens de avaliação

A = 20 a 50 pontos - Atividade com impacto negativo pouco significativo nos Itens de avaliação

A = 50 a 70 pontos – Atividade com impacto irrelevante ou sem impacto visível

A = 70 a 100 pontos – Atividade com resultados positivos (benefícios) na vertente ambiental

### **Artigo 10.º**

#### **Postos de trabalho**

**10.1** Os postos de trabalho, considerados para o efeito da avaliação das propostas são os constantes da inscrição na Segurança Social e obrigatoriamente fiscalizados até ao quarto ano após o início da laboração pelas folhas de pagamento à segurança social.

**10.2** No caso de o número médio de funcionários inscritos na Segurança Social for inferior ao utilizado no cálculo do preço do respectivo lote, haverá lugar ao pagamento à Câmara



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

Municipal no valor de 110,00 € por funcionário e por ano, por cada posto de trabalho a menos.

**10.3** Todos os pagamentos e penalizações serão liquidados trinta dias após a notificação, seguindo-se a execução no caso de não cumprimento.

### **Artigo 11.º**

#### **Formas de pagamento**

**11.1** O candidato a quem tenha sido atribuído o terreno deve proceder, no prazo máximo de dez dias úteis a contar da notificação da deliberação da CMG, à liquidação:

- a) De 25 % do preço do terreno, a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da outorga do contrato promessa compra e venda a ser celebrado no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis; ou
- b) Da totalidade do preço do terreno.

**11.2** No caso de o candidato optar pelo contrato promessa compra e venda com a liquidação de 25 % a título de sinal, o remanescente do preço (75 %) será liquidado no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da data da outorga do contrato promessa.

### **Artigo 12.º**

#### **Contrato Promessa de Compra e Venda**

**12.1** Do contrato promessa de compra e venda do(s) lote(s), deverão obrigatoriamente constar:

- a) A identificação do promitente comprador contendo nome e número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa coletiva e endereço profissional ou da sede da sociedade;
- b) Declaração do conhecimento e aceitação do presente regulamento;
- c) O tipo de unidade a instalar e a atividade produtiva a desenvolver;
- d) A forma de pagamento acordada nos termos do artigo anterior.
- e) Os prazos máximos para início e conclusão das construções a erigir, que não poderão exceder respetivamente 1 (um) e 3 (três) anos.



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

- f) O prazo máximo para início da atividade.
- g) A proibição de transmissão ou cedência a qualquer título do(s) lotes(s) de terreno ou da posição contratual sem autorização expressa da CMG e respetivas sanções previstas nos artigos 16.º do presente Regulamento;
- h) As obrigações em relação à utilização, início e conclusão da construção e início e manutenção da atividade bem como as respetivas sanções previstas no presente Regulamento;
- i) O prazo máximo da realização da escritura pública.

**12.2** Aquando da celebração do contrato promessa compra e venda é efetuada, na presença do promitente comprador ou seu representante legal se este assim o exigir, a demarcação do terreno.

### **Artigo 13.º**

#### **Escritura de Compra e Venda e Registo**

**13.1** A escritura de compra e venda será outorgada no prazo máximo de 10 (dez) dias após liquidação total do preço do terreno.

**13.2** No clausulado do contrato de compra e venda, devem constar obrigatoriamente todas as referências enunciadas no presente regulamento.

**13.3** A escritura de compra e venda está obrigatoriamente sujeita a registo, devendo o comprador fazer prova do mesmo (apresentação da respetiva certidão) junto da CMG no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de outorga da escritura.

**13.4** Constituem encargos do comprador todas as despesas inerentes à celebração e formalização do contrato de compra e venda.



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

### **Artigo 14.º**

#### **Incumprimento**

**14.1** A falta de pagamento atempado das prestações estabelecidas no artigo 11º, determina o vencimento de juros de mora, calculados à taxa legal e contados desde a data do vencimento da prestação até ao seu pagamento.

**14.2** Caso se verifique um atraso superior a 20 (vinte) dias no pagamento de qualquer prestação, a CMG poderá notificar o promitente comprador, mediante carta registada com aviso de recepção, para proceder ao pagamento da prestação acrescida dos respetivos juros de mora, consignando um prazo terminal de 10 (dez) dias para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do terreno e de se considerar resolvido o contrato promessa, com perda a favor da autarquia dos montantes pecuniários já pagos e sem direito a qualquer indemnização para o candidato em falta, a título de benfeitorias ou outros.

**14.3** Caso tenha havido entrega do terreno, o incumprimento determina igualmente a restituição do terreno para a CMG.

### **Artigo 15.º**

#### **Transmissão do Terreno**

**15.1** Só são permitidos negócios jurídicos inter vivos de transmissão do terreno, construções ou benfeitorias neles existentes desde que expressamente autorizados por escrito pela CMG, mediante prévio requerimento apresentado pelo proprietário alienante onde o mesmo comunique, simultânea e obrigatoriamente, o preço pelo qual pretende vender, devendo o requerimento ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão do registo predial;
- b) Certidão do registo comercial do alienante, se aplicável;
- c) Certidão do registo comercial do adquirente, se aplicável;
- e) Código da atividade económica;
- f) Descrição da atividade a desenvolver no terreno pelo adquirente;
- g) Declaração do adquirente comprometendo-se perante o Município a respeitar o presente Regulamento que conhece por ter lido.



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

**15.2** A CMG tem o direito de preferência na alienação prevista no número anterior.

**15.3** O valor de aquisição em preferência pela CMG é o do custo de aquisição à CMG, salvo no caso de existirem benfeitorias necessárias ou úteis, caso em que acrescerá um valor a fixar por comissão de avaliação nos termos do número seguinte.

**15.4** A Comissão de Avaliação é composta por 3 (três) peritos, sendo um designado pelo alienante e os demais pela CMG e avaliará fundamentadamente as benfeitorias necessárias e úteis realizadas.

**15.5** Não exercendo a CMG o direito de preferência e sendo a transmissão a terceiros autorizada, deverá o titular do terreno pagar a autarquia uma compensação no valor de:

- a) 25 % do custo de aquisição à CMG se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há menos de 1 (um) ano; ou
- b) 50 % do custo de aquisição à CMG se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há 1 (um) ou mais anos mas há menos de 4 (quatro) anos; ou
- c) 100 % do custo de aquisição à CMG se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há 4 (quatro) ou mais anos.

**15.6** Os prazos referidos no número anterior são contados a partir da data da celebração da escritura.

**15.7** Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas à transmissão do terreno, inda que faseada, as transmissões de partes sociais, quotas ou ações em qualquer tipo de sociedade, superiores a 75 % do capital social.

### **Artigo 16.º**

#### **Cedências do Terreno e Instalações**

**16.1** Do mesmo modo, a cedência por arrendamento, trespasse ou cessão de exploração ou instalações só será permitida mediante prévia autorização da CMG concedida a requerimento



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

fundamentado do interessado cedente, o qual deve conter as seguintes informações e ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Certidão de registo predial;
- b) Certidão do registo comercial do cedente, se aplicável;
- c) Certidão do registo comercial do arrendatário ou cessionário. Se aplicável;
- d) Código da atividade económica do arrendatário ou cessionário;
- e) Preço do negócio ou da renda no caso de arrendamento;
- f) Descrição da atividade a desenvolver no(s) lote(s) pelo arrendatário ou cessionário;
- g) Declaração do arrendatário ou cessionário comprometendo –se perante o município a respeitar o presente regulamento que conhece por ter lido.

**16.2** Sendo a cedência autorizada pela CMG, tem a mesma direito:

- a) Em caso de arrendamento ou posterior trespasse, a 20 % do valor da renda mensal em cada mês;
- b) Em caso de cessão de exploração a 20 % do preço fixo e ou variável a receber pelo cedente.

**16.3** Em caso algum é permitida a cedência por comodato.

### **Artigo 17.º**

#### **Sanções**

**17.1** São nulos os negócios de transmissão ou cedência do terreno previstos nos artigos 14.º e 15.º deste regulamento sem autorização expressa por escrito da CMG.

**17.2** Em caso de ocorrer negócio de transmissão ou cedência do terreno não autorizada, este reverterá para a titularidade da CMG, bem como todas as benfeitorias e construções nele efetuadas, com perda do valor de aquisição pago, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização ou compensação por parte da autarquia.

**17.3** Ocorrendo negócio de transmissão ou cedência de lotes não autorizada, pode a CMG optar, em alternativa à reversão prevista no número anterior, pode ser exigida uma



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

indenização ao alienante ou cedente no montante de 100 % do custo de aquisição do(s) lote(s) à autarquia, acrescido de 50 % da parte do preço da alienação não autorizada que exceda o custo de aquisição original.

**17.4** O exercício do direito de reversão será sempre precedido de audiência prévia do alienante, nos termos do artigo 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 18.º**

#### **Utilização**

**18.1** A utilização do terreno far-se-á no estrito cumprimento das disposições legais e regulamentares vigentes e no âmbito do disposto em presente regulamento e demais legislação aplicável.

**18.2** A utilização do terreno carece de prévia autorização da Câmara Municipal que verificará, aquando do licenciamento, a capacidade das infraestruturas existentes para suportar tal atividade, devendo ter -se também em especial atenção o impacto ambiental resultante.

**18.3** A utilização do terreno ou das instalações para fim diverso do anteriormente previsto sem prévio consentimento expresso da CMG, dá direito a que esta exerça a Reversão nos termos do disposto no artigo 16.º.

### **Artigo 19.º**

#### **Restrições à Utilização**

**19.1** A Câmara Municipal em todas as situações que se venham a verificar quaisquer tipos de fatores de poluição poderá, a todo o tempo, impor a obrigatoriedade de instalar meios de eliminação desses inconvenientes, só sendo autorizados a continuar a laboração ou iniciar esta, após verificação de os mesmos terem sido corrigidos.

**19.2** A unidade a instalar no terreno deverá promover a prevenção, redução, reutilização, reciclagem, valorização e eliminação de todos os resíduos industriais nos termos do disposto



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

na legislação em vigor, designadamente, o Decreto -Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro ou diploma que o venha a substituir.

**19.3** A unidade a instalar no terreno deverá obedecer à legislação específica relativa à qualidade do ar, água, intensidade do ruído e cumprimento das disposições relativas à prevenção de acidentes graves, nos termos do disposto em diplomas legais relativos àquelas matérias e demais legislação complementar.

**19.4** A concessão do alvará de licença de construção poderá ficar condicionada à apresentação, pelo requerente, de documentação comprovativa e justificativa de que os processos de fabrico empregues e as disposições antipoluição reduzem a mesma a valores técnicos legalmente exigidos.

### **Artigo 20.º**

#### **Início e Conclusão da Construção**

**20.1** O adquirente do terreno deverá iniciar e concluir a construção nos prazos fixados para o efeito na deliberação camarária, no contrato de promessa e ou no contrato prometido, prazos esses contados a partir da outorga da escritura de compra e venda.

**20.2** Desde que a respetiva dimensão assim o justifique, o adquirente poderá requerer à CMG autorização para que o empreendimento se desenvolva de forma faseada, sendo que a CMG só deverá autorizar o faseamento requerido quando na primeira fase já se encontre garantido o início da atividade.

**20.3** Findos os prazos mencionados no n.º 1, obriga -se o adquirente a pagar à CMG, a título de sanção, o montante correspondente a 25 % do preço do terreno no primeiro ano de incumprimento e 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 respetivamente.

**20.4** A importância dessa sanção pecuniária deverá ser liquidada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do início de cada período anual.





## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

**20.5** Passados os prazos referidos no n.º 3 e entrado no terceiro ano de incumprimento, o terreno e as respetivas benfeitorias reverterão a favor da CMG nos termos do disposto no artigo 16.º, sem prejuízo das sanções referidas no n.º 3 deste artigo.

**20.6** Poderá a CMG deliberar redução ou não aplicação da sanção prevista no n.º 3, se o comprador tal requerer em exposição devidamente fundamentada.

### **Artigo 21.º**

#### **Licenciamento**

**21.1** O processo de licenciamento será da responsabilidade e promovido pelo adquirente junto das Entidades competentes, nos termos da legislação em vigor.

### **Artigo 22.º**

#### **Prazo de Início de Atividade**

**22.1** Decorrido o prazo fixado na deliberação da CMG e constante das cláusulas de escritura de venda após a emissão do alvará de construção, deverá estar a unidade em completa laboração dentro dos moldes apresentados no projeto aprovado e licenciado pelas entidades competentes.

**22.2** O prazo estabelecido no número anterior poderá admitir exceções, desde que plenamente justificada, em retardamento na aprovação de projetos ou financiamentos não imputáveis ao proprietário/promotor, que a CMG apreciará mediante a apresentação dos elementos comprovativos.

**22.3** A atividade não pode ser interrompida por período superior a 120 dias, salvo motivo de força maior, devidamente comunicado à CMG no prazo máximo de trinta dias depois de iniciada a interrupção.

**22.4** Em caso de violação do prazo fixado para início da atividade ou de interrupção por período superior a 120 dias, sempre que não seja apresentada justificação ou a mesma não



## M U N I C I P I O D E G O U V E I A

---

seja julgada procedente por parte da CMG, o terreno e as respetivas benfeitorias reverterão a favor da CMG nos termos do disposto no artigo 17.º.

Gouveia, 8 abril de 2013.

O Presidente da Câmara,

---

Álvaro dos Santos Amaro, Dr.