



## MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

CÂMARA MUNICIPAL

CONTRIBUINTE 505 330 334

### EDITAL/DAF

— FRANCISCO LUÍS TEIXEIRA ALVES, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE CABECEIRAS DE BASTO

— Torna público que:

— O Município de Cabeceiras de Basto tem para venda, em hasta pública, os lotes 1 e 2 da Zona Industrial de Cavez, sita no lugar de Pedrenelos, freguesia de Cavez, deste concelho de Cabeceiras de Basto, nos termos das Condições Gerais de Venda, que igualmente se afixa com o presente edital, que foi aprovado na Câmara Municipal na reunião de 16 de maio de 2013 e pela Assembleia Municipal, na sua 3.ª sessão de 27 de junho de 2013.

— Mais se informa que a Praça é semanal e, até que sejam alienados todos os Lotes, realiza-se todas as Quintas-feiras, pelas 15h00m, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, na Praça da República, União de Freguesias de Refojos de Basto, Outeiro e Painzela, Concelho de Cabeceiras de Basto, com inicio na Quinta-feira, dia 24 de outubro de 2024.

— Quaisquer informação e esclarecimento pode ser solicitado na DAF – Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto.

— Para constar e devidos efeitos se lavrou este edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares de estilo.

— Cabeceiras de Basto, 4 de outubro de 2024.

O Presidente da Câmara  
( Francisco Luís Teixeira Alves )



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
CONTRIBUINTE N.º 505 330 334

**CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA  
DOS LOTES NÚMEROS 1 E 2 DA ZONA INDUSTRIAL DE CAVEZ**

**CAPITULO I  
IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES**

**Artigo 1.º**

**Localização**

As parcelas de terreno situam-se a Zona Industrial de Cavez, sita no lugar de Pedrenelos, na freguesia de Cavez, concelho de Cabeceiras de Basto.

**Artigo 2.º**

**Princípios Gerais**

A Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto promove a alienação dos lotes, tendo em conta os seguintes princípios:

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

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 1 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.



MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO  
CÂMARA MUNICIPAL  
CONTRIBUINTE N.º 595 330 334

Artigo 3.º

Descrição e Destino

LOTE	ÁREA m2		CONFRONTAÇÕES
1	2 955,0	Atividades Industriais assim definidas pelo Regime de Exercício da Atividade Industrial, que promovam a criação de pelo menos cinco postos de trabalho, ou que promovam a criação de pelo menos mais 25% do número de postos de trabalho detidos, no caso das indústrias já existentes no concelho que se pretendam deslocalizar ou ampliar.	Norte: Área Verde Sul: Lote 2 Nascente: EN 206 Poente: Área Verde
Parcela 2	2 255,0	Atividades industriais assim definidas pelo Regime de Exercício da Atividade Industrial, que promovam a criação de pelo menos cinco) postos de trabalho, no caso das novas indústrias a instalar, ou que promovam a criação de pelo menos mais 25% do número de postos de trabalho detidos, no caso das indústrias já existentes no concelho que se pretendam deslocalizar ou ampliar.	Norte: Lote 1 Sul: EN 206 Nascente: EN 206 Poente: Augusto Martins

§ Parágrafo Único: Para além das Atividades Industriais, pode um destes lotes ser destinado à instalação de plataformas logísticas de apoio à comercialização/distribuição e/ou armazéns destinados ao comércio por grosso, esgotando-se tal possibilidade logo que um desses mesmos lotes seja efetivamente afeto a esse fim

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 2 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**CONTRIBUINTE N.º 505 330 334**

*[Handwritten signature]*

**Artigo 4.º**

**Edificabilidade**

A edificabilidade das parcelas de terreno corresponde à que resulta da aplicação dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente do Plano Diretor Municipal e Loteamento da Zona Industrial de Cavez.

**Artigo 5.º**

**Interdições**

- 1 - É interdita a instalação nesta Zona Industrial, de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respetiva legislação.
- 2 - A fim de garantir a maior diversificação do tecido industrial do concelho a Câmara Municipal poderá interditar a instalação na Zona Industrial de Cavez de indústrias cuja atividade colida com a atividade de outras indústrias já ali instaladas ou a instalar, assim como poderá interditar a instalação de indústrias já existentes no concelho que para ali se pretendam deslocar, quando tal não seja considerado como de interesse municipal.
- 3 - Salvo com prévia autorização da Câmara Municipal e a requerimento fundamentado do interessado, não poderá ser dado ao lote outro destino ou utilização diversa da prevista aquando da adjudicação.

**CAPÍTULO II**  
**CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA**

**Artigo 6.º**

**Venda em Hasta Pública**

A alienação dos lotes será feita em hasta pública e segue os termos definidos nas presentes condições gerais de venda.

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.

Página 3 de 13



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
CONTRIBUINTE N.º 505 330 334

**Artigo 7.º**

**Comissão que Dirige a Praça**

1 - A praça é dirigida por uma Comissão constituída pelos seguintes 3 membros efetivos, funcionários desta Câmara Municipal:

- a) Maria de Fátima Teixeira Martins, Chefe de Divisão da Divisão de Apoio aos Municípios e aos Órgãos Autárquicos, que preside;
- b) Luís Cabral de Almeida Summaville, Chefe de Divisão da Divisão de Ambiente, Serviços e Obras, que substitui a Presidente da Comissão nas suas faltas e impedimentos;
- b) José Miguel de Araújo Pereira, Técnico Superior Jurista.

2 - Como membros suplentes para integrar a Comissão são designados, os também funcionários da Câmara Municipal:

- a) Irene Maria de Oliveira Fontes, Chefe de Divisão da Divisão Administrativa, Financeira, Económica e Social;
  - b) Ramiro André Pacheco Carvalho, Técnico Superior da Divisão Administrativa, Financeira, Económica e Social;
  - c) António Luís de Magalhães Dourado, Técnico Superior da Unidade de Obras Particulares, Planeamento e Desenvolvimento Económico;
- 3.- Em apoio à comissão que dirige a Praça estará presente um técnico da Unidade de Obras Particulares, Planeamento e Desenvolvimento Económico, habilitado a prestar quaisquer esclarecimentos quanto ao aproveitamento das parcelas de terreno.

**Artigo 8.º**

**Data, Hora e Local da Hasta Pública**

A Praça é semanal e, até que sejam alienados ambos os lotes, realiza-se todas as quintas-feiras, pelas 15.00 horas, no Salão Nobre dos Paços do Concelho, na Praça da República, freguesia de Refojos, Concelho de Cabeceiras de Basto, com início em data a designar pelo Presidente da Câmara e a publicitar através de edital afixar nos locais do costume.



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
CÂMARA MUNICIPAL  
CONTRIBUINTE N.º 605 330 534

**Artigo 9.º**

**Interessados**

- 1 - Poder-se-ão candidatar à adjudicação dos lotes supra identificados as pessoas singulares ou coletivas, privadas ou públicas, nacionais ou estrangeiras, que possuam a sua situação regularizada perante a Segurança Social e a Direção - Geral das Contribuições e Impostos, ou entidades análogas dos respetivos países.
- 2 - Os interessados deverão apresentar, no ato público, os documentos comprovativos de que se encontram em situação regularizada perante o Estado Português em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a segurança social.

**Artigo 10.º**

**Ato Público**

- 1 - As propostas serão efetuadas por licitação verbal, aberta que seja a praça.
- 2 - A licitação começará a partir do valor base da licitação. O valor do lance mínimo não pode ser inferior a 250,00 euros, sendo obrigatório pelo menos um lance.
- 4 - A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes lance mais elevado e este não for coberto.
- 5 - Terminada a licitação elaborar-se-á a ata da hasta pública.
- 6 - Não havendo licitação considera-se a hasta pública deserta.

**Artigo 11.º**

**Adjudicação**

- 1 - Terminados os procedimentos previstos no número anterior os lotes são adjudicados provisoriamente a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
- 2 - O adjudicatário deverá declarar o fim a que se destina o lote.
- 3 - O adjudicatário deverá declarar se licita em nome próprio ou em nome de sociedade de que seja gerente ou sócio ou se licita como mandatário ou gestor de negócios de outrem.
- 4 - Se o adjudicatário declarar que atua enquanto representante, mandatário ou gestor de negócios de outrem deverá apresentar documentação suficiente para provar a qualidade que

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 5 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de Junho de 2013.



## MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

CÂMARA MUNICIPAL  
CONTRIBUINTE N.º 508 330 334

*(Handwritten signature)*

alega, sob pena de não o fazendo ficar a adjudicação provisória sem efeito, assim como a hasta pública que a antecedeu.

5 - A decisão de adjudicação definitiva compete à Câmara Municipal, devendo dela ser notificado o adjudicatário, por carta regista com aviso de receção no prazo de 30 dias a contar da adjudicação.

6 - A Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto, reserva-se o direito de não adjudicar definitivamente os lotes se assim convier aos seus interesses, se surgirem fundados indícios de conluio entre os proponentes ou se existirem outras causas justificativas, designadamente as previstas no n.º 2, do artigo 5.º das presentes condições gerais de venda.

7 - Se a não adjudicação definitiva se dever a motivo imputável à Câmara Municipal a importância recebida será restituída sem necessidade de requerimento do interessado. Se a não adjudicação se fundamentar em motivo imputável ao adjudicatário perde este o direito ao montante já pago.

### Artigo 12.º

#### Preço Base das Parcelas de Terreno

O preço base de venda dos lotes corresponde a € 10,00/m<sup>2</sup> (dez euros por metro quadrado), sendo o indicado no mapa que segue:

LOTE	ÁREA	ÁREA IMPLANTAÇÃO	PREÇO BASE
1	2 955 m <sup>2</sup>	1 572 m <sup>2</sup>	€ 29 550,00
2	2255 m <sup>2</sup>	1 010 m <sup>2</sup>	€ 22 550,00

### Artigo 13.º

#### Desconto para Jovens

Aos jovens entre os 18 e os 35 anos, inclusive, ou emancipados, residentes ou não no concelho, assim como às sociedades, com sede ou não no concelho, em que 50% ou mais dos sócios tenham idade compreendida entre aqueles mesmos 18 e 35 anos, inclusive, é atribuído um desconto de 25% no preço de adjudicação dos lotes.

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 6 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
CÂMARA MUNICIPAL  
CONTRIBUINTE N.º 508 330 334

**Artigo 14.º**

**Forma de Pagamento**

**1 - O pagamento do valor do lote é realizado da seguinte forma**

- a) 25% no dia da adjudicação provisória;
- b) 25% na data da celebração do contrato de promessa de compra e venda;
- c) 50% na data da celebração do contrato prometido (escritura de compra e venda).

**2 - As despesas decorrentes da alienação, designadamente imposto de selo, I.M.T., e emolumentos notariais, são da responsabilidade do adjudicatário.**

**3 - A falta de cumprimento por parte do adjudicatário do disposto nas alíneas a), b) e c), implica a sua renúncia à compra do lote adjudicado, e a perda, a favor da Câmara Municipal, de todas as importâncias que eventualmente tenham sido pagas.**

**Artigo 15.º**

**Formalização da Adjudicação**

**1 - Para a formalização da adjudicação, o adjudicatário fica obrigado a celebrar com a entidade promotora – Município de Cabeceiras de Basto – no prazo de até 120 dias a contar da data da comunicação da adjudicação definitiva, um contrato promessa de compra e venda, devendo a respetiva escritura ser outorgada no prazo máximo de um ano a contar da data da celebração desse mesmo contrato promessa.**

**2 - A data e hora para a celebração do contrato de promessa de compra e venda e escritura de compra e venda referidos no número anterior, são designadas pela Câmara Municipal de Cabeceiras de Basto e notificadas ao adjudicatário, por carta registada com aviso de receção, expedida com uma antecedência de oito dias úteis.**

**Artigo 16.º**

**Reversão**

**1 – Criadas as condições necessárias pela Câmara Municipal o adjudicatário obriga-se a iniciar a construção no lote no prazo de 1 ano a contar da data da celebração da escritura pública de**

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 7 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.



## MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

CÂMARA MUNICIPAL

CONTRIBUINTE N.º 505 530 234

*(Handwritten signature)*

compra e venda e a dar início à exploração, com a criação dos postos de trabalho referidos no Artigo 3.º, no prazo de 2 anos a contar dessa mesma data.

3 - A prova da criação dos postos de trabalho, será feita através de documento considerado válido (contrato de trabalho e inscrição do trabalhador na segurança social), ou ainda, através de verificação dos serviços da Câmara. Os postos de trabalho criados terão ainda que ser mantidos pelo período mínimo de cinco anos, devendo o proprietário fazer anualmente prova da sua manutenção através da apresentação do mapa enviado à segurança social.

4 - Esgotado o prazo referido no número 1 sem que as condições ali referidas tenham sido cumpridas, assim como, em caso de incumprimento do referido no número anterior quanto à manutenção dos postos de trabalho, e na ausência de impedimento justificativo e como tal aceite pela Câmara Municipal, a propriedade do lote reverte para o Município independentemente de quaisquer benfeitorias que nele hajam sido feitas e sem direito a qualquer indemnização.

### Artigo 17.º

#### Allenação:

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 do lote adjudicado, 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 a Câmara Municipal pelo valor correspondente à diferença entre o custo do lote e o seu real valor, estimado em 10 vezes o custo por metro quadrado.

3 - Em caso devidamente justificado e mediante aprovação do Executivo Municipal, pode, a título excepcional, ser autorizada a venda, antes de decorridos os sete anos, sem aplicação do ónus previsto no número anterior.

Aprovado pela Câmara Municipal em 18 de maio de 2013.

Página 8 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de Junho de 2013.



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
CONTRIBUINTE N.º 505 330 334

**Artigo 18.º**

**Informações**

**Quaisquer informações e esclarecimentos podem ser solicitados na DAM – Divisão de Apoio aos Municípios e aos Órgãos Autárquicos.**

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 9 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013..



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
CÂMARA MUNICIPAL  
CONTRIBUINTE N.º 505 330 334

**CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**OUTORGANTES:**

**PRIMEIRO:** Município de Cabecelas de Basto, pessoa coletiva n.º 505330334, representada pelo seu Presidente da Câmara, Eng.º Joaquim Barroso de Almeida Barreto, natural e residente na freguesia de Abadim, concelho de Cabecelas de Basto, como promitente vendedor.

**SEGUNDO:** ?????????????????????????????????????, na qualidade de promitente comprador.

**DECLARAM OS OUTORGANTES**

Que estipulam e aceitam reciprocamente entre si um contrato promessa de compra e venda, nos termos das cláusulas seguintes:

**Cláusula Primeira**

O Primeiro na qualidade em que outorga promete vender ao Segundo e este promete comprar àquele, o lote n.º da Zona Industrial de Cavez, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número ???????? e inscrito na matriz urbana da mesma freguesia sob o número ??????, o qual está devidamente assinalado na plana anexa, que deste contrato fica a fazer parte integrante.

**Cláusula Segunda**

O lote objeto do presente contrato de promessa de compra e venda destina-se à instalação de uma Indústria de ???????.

**Cláusula Tercelra**

1 – O preço ajustado é de € ?????????????????, o qual será pago da seguinte forma:

a) ????? pago no ato de arrematação correspondente a 25% do preço;

€ ?????????????????, correspondente a 25% do preço, pago nesta data e do qual o Primeiro dá quitação;

Página 10 de 13

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
**CONTRIBUINTE N.º 605 330 334**

(Signature)

b) € ????????????????? correspondente à restante parte do preço, que será pago no dia da celebração da prometida escritura a lavrar na Conservatória do Registo Predial de Cabeceiras de Basto.

2 - A falta de cumprimento por parte do Segundo Outorgante do disposto na alínea b) do número anterior, implica a sua renúncia à compra do lote, e a perda, a favor da Câmara Municipal, de todas as importâncias que eventualmente tenham sido pagas.

**Cláusula Quarta**

A escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo máximo de um ano a contar da data da assinatura do presente contrato, mediante comunicação prévia a expedir, para o efeito, pelo promitente vendedor ao promitente comprador, com a antecedência de 8 dias úteis.

**Cláusula Quinta**

O promitente vendedor obriga-se a proceder à demarcação do lote no terreno no prazo de quinze dias a contar da presente data.

**Cláusula Sexta**

Uma vez que no terreno onde se encontra localizado o lote, bastante rochoso e com pendente acentuada, não foram realizadas qualquer obras de terraplanagem, sem as quais não é possível implantar qualquer construção, o promitente comprador fica desde já autorizado a executar tais obras.

**Cláusula Sétima**

A execução das obras referidas na cláusula anterior deverão ser acompanhadas pelo técnico municipal que elaborou a planta dos lotes a fim de evitar que as mesmas colidam com as obras de urbanização da responsabilidade do município.

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Página 11 de 13

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.



## MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO

CÂMARA MUNICIPAL

CONTRIBUINTE N.º 505 330 334

### Cláusula Oitava

- 1 - O Promitente Comprador obriga-se a iniciar as obras de construção de ????????? no prazo de 1 ano a contar do dia ?????????? e a dar início à exploração, com a criação de ????????? postos de trabalho, no prazo de 2 anos a contar desse mesmo dia.
- 2 - A prova da criação dos ????????????? postos de trabalho, será feita através de documento considerado válido (contrato de trabalho e inscrição do trabalhador na segurança social), ou ainda, através de verificação dos serviços da Câmara. Os postos de trabalho criados terão ainda que ser mantidos pelo período mínimo de cinco anos, devendo o Promitente Comprador fazer anualmente prova da sua manutenção através da apresentação do mapa enviado à segurança social.
- 3 - Esgotado o prazo referido no número 1 sem que as condições ali referidas tenham sido cumpridas, assim como, em caso de incumprimento do referido no número anterior quanto à manutenção dos postos de trabalho, e na ausência de impedimento justificativo e como tal aceite pela Câmara Municipal, a propriedade do lote reverte para o Município independentemente de quaisquer benfeitorias que nele hajam sido feitas e sem direito a qualquer indemnização.

### Cláusula Nona

- 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 do lote adjudicado, 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 a Câmara Municipal pelo valor correspondente à diferença entre o custo da parcela de terreno e o seu real valor, estimado em 10 vezes o custo por metro quadrado.
- 3 - Em caso devidamente justificado e mediante aprovação do Executivo Municipal, pode, a título excepcional, ser autorizada a venda, antes de decorridos os sete anos, sem aplicação do ónus previsto no n.º 2) da presente cláusula.

Aprovado pela Câmara Municipal em 16 de maio de 2013.

Aprovado pela Assembleia Municipal em 27 de junho de 2013.

Página 12 de 13



**MUNICÍPIO DE CABECEIRAS DE BASTO**  
**CÂMARA MUNICIPAL**  
CONTRIBUINTE N.º 608 330 334

A handwritten signature is present in the top right corner of the document.

**Cláusula Décima**

Em caso de incumprimento, ao outorgante não faltoso assistirá o direito de recorrer à execução específica, nos termos do artigo 830.º do Código Civil.

Por ambos os outorgantes foi dito que aceitam o presente contrato promessa de compra e venda, nos precisos termos e condições em que está exarado.

O presente contrato de promessa e planta anexa, que dele fica a fazer parte integrante, vai ser assinado e rubricado em duplicado.

Cabeceiras de Basto, ?????????? de ?????????? de ??????????????.

**O Primeiro Outorgante,**

**A Segunda Outorgante,**