

AVISO

Regulamento da Alienação dos Lotes da “Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa”.

Domingos Manuel Alves Carvas, Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa, torna público, que nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º, do Anexo I da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Sabrosa, em sessão extraordinária de 24 de julho de 2020, sob proposta da Câmara Municipal de 9 de julho de 2020, aprovou o Regulamento da Alienação dos Lotes da “Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa”, para entrar em vigor no dia útil seguinte à sua publicação.

Sabrosa, 28 de julho 2020

O Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa



Domingos Manuel Alves Carvas



SABROSA
Município

Terra de Fernão Magalhães

REGULAMENTO DA ALIENAÇÃO DOS LOTES

DA

ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE SABROSA

**REGULAMENTO DA ALIENAÇÃO DOS LOTES
DA
ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE SABROSA
(Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa)**

PREÂMBULO

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam a alienação e atribuição dos lotes da área de acolhimento empresarial de Sabrosa.

O procedimento, que será aberto a todos os interessados, consistirá, fundamentalmente, na formalização das candidaturas mediante a apresentação de um Requerimento / Formulário de Candidatura, a disponibilizar pelo Município.

Importa referir que, as disposições previstas no presente Regulamento fazem parte integrante de qualquer contrato de alienação ou de cedência a ser celebrado entre o Município de Sabrosa e as empresas que se instalem na área de acolhimento empresarial de Sabrosa.

Artigo 1º

Lei habilitante

O presente Regulamento tem como normas habilitantes o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea i) do nº 1 do artigo 25.º, conjugado com as alíneas g) e n) do nº 1 do artigo 33º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e, o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-lei nº 4/2015, de 07 de janeiro.

Artigo 2º

Objeto

O presente Regulamento tem por objeto estabelecer as regras que disciplinam a alienação e atribuição dos lotes da área de acolhimento empresarial de Sabrosa.

Artigo 3º

Tipologia de acolhimento empresarial

- 1 – A área de acolhimento empresarial de Sabrosa destina-se a acolher instalações de unidades industriais e/ou armazéns, comércio e/ou serviços, reservando-se o direito ao Município de Sabrosa de aceitação ou não da dita instalação.
- 2 – Poderão também ser instalados armazéns e oficinas, bem como outras construções compatíveis com as disposições do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sabrosa e demais legislação aplicável, para este tipo de espaço.

Artigo 4º

Características das Empresas

- 1 – As empresas podem ser nacionais ou estrangeiras devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pela legislação portuguesa em vigor,

nomeadamente quanto ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa ou resíduos sólidos.

2 – Nesta área de acolhimento empresarial é proibida a instalação de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respetiva legislação.

3 – As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico têm que apresentar estudos do seu pré-tratamento, para apreciação, aquando da apresentação de candidatura.

Artigo 5º

Caracterização de lotes

1 – Os lotes, de acordo com a divisão estabelecida no Regulamento da área de acolhimento empresarial de Sabrosa, destinam-se às atividades ali definidas.

2 – Dentro do perímetro da área de acolhimento empresarial, assim como na zona de proteção são proibidas construções destinadas à habitação.

3 – A execução dos ramais de ligação às redes de infraestruturas públicas será da responsabilidade dos proprietários dos lotes, devendo para o efeito contactar diretamente com as entidades competentes.

Artigo 6º

Candidaturas

1 – O processo de candidatura deverá ser apresentado ao Município de Sabrosa, devidamente instruído de acordo com o formulário a disponibilizar pelo Município e obedecer ao disposto nos n.ºs 2 e 3 seguintes.

2 – O processo de candidatura deve indicar de forma expressa a atividade a instalar, devendo ainda ser acompanhado de uma declaração de conhecimento do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, bem como do presente regulamento e

aceitação das condições neles estabelecidas, a qual deve ser assinada e datada pelo candidato.

3 – As candidaturas deverão ser presentes até ao início da hasta pública, reservando-se o direito ao Município de Sabrosa de recusar, fundamentadamente, aqueles que não satisfizerem os requisitos do presente regulamento ou violem o disposto no Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa e demais legislação aplicável.

Artigo 7º

Venda, preços e condições de pagamento

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 8º, a venda dos lotes será feita em hasta pública a qual deverá ser previamente publicitada no site do Município, podendo ainda ser publicitada através de anúncio num jornal regional e num de carácter nacional.

2 – Na hasta pública há direito de preferência.

3 – A ordem pela qual é reconhecido o direito de preferência é a seguinte:

a) Aos empresários que apresentem uma proposta que integre a criação de emprego, com contratos de trabalho que vigorem pelo período de pelo menos três anos, obrigando-se o proponente a manter os mesmos, com possibilidade de aplicação do exposto no artigo 6º, situação que fica dependente de deliberação da Câmara Municipal favorável e tomada caso a caso.

b) Aos empresários que já se encontrem instalados na primitiva Zona Industrial de Sabrosa e que com a antecedência de dez dias úteis, contados da data da hasta pública, demonstrem junto do Município, por escrito e fundamentadamente, necessidade de um ou mais lotes confinantes, obrigatoriamente, com o que já possui, até ao máximo de três, para feitos de expansão do seu comércio e / ou indústria, podendo o Município, sempre que assim o entenda, requer aos interessados que apresentem outros elementos para efeitos de apreciação do seu pedido, sobre o qual recairá deferimento ou indeferimento do mesmo, através de uma deliberação da Câmara Municipal.

c) Têm depois o direito de preferir na adjudicação de qualquer lote os empresários que atinjam a melhor classificação na grelha consagrada no anexo I.

4 – As preferências devem ser exercidas nos quinze minutos que se seguem à última oferta.

5 – Uma vez exercido o direito de preferência, o leilão prosseguirá apenas entre o licitante que fez a última oferta e o preferente ou preferentes enquanto aquele cobrir as ofertas anteriores e enquanto haja algum preferente para a sua última oferta.

6 – O lote será adjudicado ao licitante se nenhuma preferência for exercida sobre a sua última oferta.

7 – Se, exercida a preferência, o licitante não subir o lanço, o lote será adjudicado ao preferente, se for único, ou o leilão prosseguirá entre os preferentes ao último lanço oferecido.

8 – O preço de venda é o que se vier a formar por licitação, acima do preço base definido pela Câmara Municipal de Sabrosa, através de deliberação prévia à venda.

9 – O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:

a) 30% a título de sinal, no acto da licitação, com a adjudicação.

b) 20% do valor da venda na data da assinatura do contrato-promessa de compra e venda, o qual deverá ocorrer logo que a Câmara Municipal de Sabrosa o determine, em data que deverá ser comunicada ao comprador com pré-aviso mínimo de oito dias.

c) 50% no acto da celebração da escritura de compra e venda, que será realizada, por iniciativa da Câmara Municipal de Sabrosa, a partir do momento em que o lote seja disponibilizado.

10 – No caso de recusa ou falta de comparência não justificada por escrito, no prazo máximo de cinco dias úteis, por parte do comprador, para a celebração de qualquer dos actos referidos nas alíneas b) e c) do número anterior, o Município fará seu o montante já recebido, não assistindo ao comprador o direito de requerer a devolução do montante já efetivamente entregue à Câmara Municipal.

11 – No caso de anulação de venda o Município não se obriga ao pagamento de qualquer indemnização ao candidato / comprador.



Artigo 8º

Venda de lote(s) condicionada

1 – O Município de Sabrosa reserva-se o direito de poder vender o(s) lote(s) sob condição, desde que os empresários lhe apresentem uma proposta, por escrito, da qual conste o projeto e a atividade a instalar, bem como a criação de emprego, com contratos de trabalho que vigorem pelo período de pelo menos três anos, obrigando-se o empresário a manter os mesmos, sendo a criação de emprego o fator primordial para que a venda tipificada e consagrada neste artigo se concretize.

2 – O preço da venda do(s) lote(s) pode ser reduzido nas percentagens que aqui se consagram, mediante obrigatória prestação de caução, e sob a condição obrigatória que ora se estipula, a saber:

- a) Em vinte e cinco por cento (25%) se existir a proposta de criação de cinco postos de trabalho,
- b) em trinta por cento (30%) se existir a proposta de criação de seis a dez postos de trabalho,
- c) em quarenta por cento (40%) se existir a proposta de criação de onze a vinte postos de trabalho,
- d) em sessenta por cento (60%) se existir a proposta de criação de vinte a cinquenta postos de trabalho,
- e) em cem por cento (100%) se existir a proposta de criação de mais de cinquenta postos de trabalho.

3 – O não cumprimento do estabelecido no número anterior, no prazo de seis meses que se contam após o início da laboração, implica a perda da caução e da propriedade do lote sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, e o lote e todas as benfeitorias nele introduzidas reverterem definitivamente para o Município de Sabrosa, obrigando-se o adquirente do lote a assinar tudo o que se mostre necessário à reversão, podendo a sua não colaboração dar origem a um processo de suprimento de consentimento, ao qual o adquirente não se poderá opor.

4 – A este tipo de venda é aplicável o disposto nos n.ºs 9 e 10 do artigo anterior, bem como o mais consagrado neste regulamento.

5 – A eventualidade de insolvência não culposa ou não dolosa do adquirente do lote neste tipo de venda concreta pode ser tida em consideração pela Câmara Municipal, a quem caberá sempre a decisão final.

Artigo 9º

Da caução

1 – A caução estipulada no nº 2 do artigo anterior, que será de valor igual ao da redução do preço do lote ali consagrada, deve ser prestada a favor da Câmara Municipal de Sabrosa, por qualquer um dos meios legalmente admitidos, e tem de ser entregue na Câmara Municipal até três dias úteis antes da data da celebração da escritura de compra e venda.

2 – A caução vigorará pelo período de pelo menos três anos, que se contam a partir do dia do início da laboração da empresa.

3 – A não criação dos postos de trabalho e a sua não manutenção durante pelo menos três anos implica a perda, imediata, do valor da caução a favor do Município de Sabrosa, sem possibilidade de oposição de qualquer espécie por parte do empresário ou da sociedade.

4 – Ao longo do período que vem de se referir nos nºs 2 e 3, a Câmara Municipal pode exigir, por escrito, comprovativos da existência da totalidade dos postos de trabalho, à data da formulação do seu pedido ou de qualquer outra data já decorrida.

5 – Findo o prazo previsto nos nºs 2 e 3, a Câmara Municipal por si ou após notificação do interessado para o efeito, comprovado que seja o cumprimento na íntegra da condição que levou à redução do preço da venda do(s) lote(s), deliberará sobre a liberação da caução.

Artigo 10º

Permuta

1 – O Município de Sabrosa pode permutar um lote ou lotes que fazem parte da sua área de acolhimento empresarial e cujo terreno desse lote ou lotes, anteriormente,

tenha sido um prédio rústico ou parte desse prédio rústico que veio a ser abrangido e a integrar a área de acolhimento empresarial.

2 – A permuta é válida desde que feita através de um contrato, celebrado por escrito entre o(s) proprietário(s) do prédio rústico que integra ou vai integrar a área de acolhimento empresarial e o Município de Sabrosa.

3 – O valor a atribuir ao prédio rústico ou a parte desse prédio, caso o mesmo não passe a integrar na totalidade a área de acolhimento empresarial, será o que resultar da avaliação feita por um perito que faça parte da lista oficial dos peritos e avaliadores do Ministério da Justiça, do Distrito Judicial do Porto.

4 – Caso o valor atribuído ao prédio rústico ou à parte do mesmo, nos termos do número anterior, seja superior ou inferior ao valor do lote que integra a área de acolhimento empresarial, a parte em causa, consoante o caso, obriga-se a entregar à outra parte o valor monetário da respetiva diferença.

5 – Todos os prazos, obrigações, ónus, encargos, imposições, penalizações, direitos e deveres consagrados neste regulamento, incluindo o direito de reversão e suas inerentes consequências são vinculativas e aplicáveis às partes contraentes do contrato de permuta, ainda que seja necessário proceder à adaptação das normas respetivas deste regulamento e da demais legislação aplicável a esse caso.

Artigo 11º

Prazos de execução e penalizações

1 – Após a assinatura da escritura deverá ser apresentado no Município de Sabrosa, no prazo de nove meses, o projeto devidamente instruído para a construção.

2 – O início de construção da unidade deverá ter lugar até três meses após a aprovação do processo pelas entidades competentes.

3 – A obra deverá ser presente à vistoria final até dois anos após o início da construção.

4 – O não cumprimento do estabelecido no número um deste artigo implica o pagamento ao Município de uma indemnização de 5% do valor da venda do lote por

cada período de fração de 30 dias, que se contam de forma seguida, isto é, incluindo sábados, domingos e feriados, e, por um prazo máximo de 6 meses.

5 – O não cumprimento do estabelecido no número dois deste artigo implica o pagamento ao Município de uma indemnização de 10% do valor da venda do lote por cada período ou fração de 90 dias, que se contam de forma seguida, isto é, incluindo sábados, domingos e feriados, até ao máximo de um ano.

6 – O não cumprimento do estabelecido nos n.ºs 1, 2 e 3 deste artigo, até 3 anos, que se contam para este efeito a partir da data da assinatura da escritura de compra e venda, implica a perda da propriedade do lote e de todas as benfeitorias nele introduzidas sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, e o lote reverterá definitivamente para o Município de Sabrosa, obrigando-se o adquirente do mesmo a assinar tudo o que se mostre necessário à reversão, podendo a sua não colaboração dar origem a um processo de suprimento de consentimento, ao qual o adquirente não se poderá opor.

7 – O ónus de reversão a favor do Município de Sabrosa será, obrigatoriamente, objeto de registo, e, vigorará pelo período máximo legalmente permitido, mas nunca será inferior a vinte e cinco anos.

8 – A quando do vencimento das indemnizações a que se referem os n.ºs 4 e 5 deste artigo estas deverão ser pagas junto da Tesouraria do Município de Sabrosa até ao terceiro dia útil após o decurso do respetivo prazo a que disserem respeito, sendo o seu valor acrescido de 50% no caso de não pagamento pontual.

Artigo 12º

Posse

A posse do lote apenas é conferida ao comprador com a assinatura da escritura de compra e venda e o pagamento integral do preço da venda.

Artigo 13º

Elementos a constar da escritura de compra e venda

Da escritura pública de compra e venda devem constar, expressamente, entre outras as seguintes menções:

- a) O pagamento do terreno conforme o disposto neste Regulamento;
- b) O conhecimento e o cumprimento do presente Regulamento, do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa e demais legislação aplicável;
- c) A obrigação da conclusão das obras licenciadas no prazo, máximo de 24 meses após o seu início, salvo justificação plausível e devidamente fundamentada, que possibilite por parte da Câmara Municipal a prorrogação do referido prazo;
- d) A obrigação de iniciar a atividade no prazo máximo de três meses após a respetiva conclusão das obras e autorização de utilização;
- e) A existência de caução;
- f) O direito de reversão a favor do Município de Sabrosa, independentemente da espécie do título constitutivo, o qual vigorará pelo período máximo legalmente permitido, mas nunca será inferior a vinte e cinco anos.
- g) A obrigação do adquirente do lote a assinar tudo o que se mostre necessário à reversão, podendo a sua não colaboração dar origem a um processo de suprimento de consentimento, ao qual não se poderá opor.

Artigo 14º

Deveres do Adquirente

1 – A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo máximo de três meses após a respetiva conclusão das obras e autorização de utilização.

2 – A falta de cumprimento do prazo estabelecido no número anterior fará reverter a posse do lote, as obras já construídas e todas as benfeitorias naquele introduzidas para o Município de Sabrosa, dando-se cumprimento à audiência dos interessados,

nos termos definidos no Código do Procedimento Administrativo.

3 – Compete ao adquirente promover as diligências necessárias ao licenciamento e à vistoria das respetivas instalações junto das Entidades respetivas e que se mostrem necessárias.

Artigo 15º

Transmissão de Direitos

1 – Ao Município de Sabrosa reserva-se o direito de opção sobre a transmissão da posse dos direitos sobre as instalações, os edifícios e o(s) terreno(s) inerente(s) ao(s) lote(s), exercendo esse direito sobre o valor da compra e venda inicial acrescido dos respetivos juros até à data em que se pretende efetuar a transação sobre a qual recairá esse direito.

2 – O direito de reversão vigorará pelo período máximo legalmente permitido, mas nunca será inferior a vinte e cinco anos.

3 – A Câmara Municipal poderá deliberar, caso a caso, o não exercício deste direito, através de deliberação fundamentada.

Artigo 16º

Publicidade

Na área de acolhimento empresarial poderá vir a ser criada uma área reservada para a afixação de painéis publicitários das indústrias aí instaladas, área que será utilizada de acordo com as normas que a Câmara Municipal definirá.

Artigo 17º

Alteração ao Regulamento

O Município de Sabrosa poderá alterar, da forma que entender por conveniente e sempre que se justifique, o presente Regulamento, bem como o Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, a própria área de acolhimento ou quaisquer projetos de infraestruturas, sem necessidade de

consentimento dos adquirentes, desde que as alterações não interfiram com os lotes adquiridos, dando cumprimento às disposições legais aplicáveis.

Artigo 18º

Dúvidas de interpretação e aplicação. Omissões

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e/ou aplicação deste Regulamento bem como as omissões que se venham a verificar serão sempre da competência exclusiva da Câmara Municipal de Sabrosa, a qual decidirá por deliberação.

Artigo 19º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação.

ANEXO I

Anexo ao Regulamento da alienação dos lotes

A análise da procura/requisição de lotes da área de acolhimento empresarial e a hierarquização da mesma, sempre que se justifique, poderá ser efetuada utilizando a metodologia de apuramento da qualidade do projeto, calculada através da utilização dos seguintes parâmetros:

$$\text{Qualidade do Projeto (QP)} = 0,30A + 0,40B + 0,30C$$

A – Carácter do Projeto (CP)

QP Ponderação	Inexistente 0	Baixo 1	Médio 2	Elevado 3
Grau de Maturidade do Projeto (M)				
Capacidade de criar e fixar valor acrescentado no Concelho (VA)				
Sustentabilidade ambiental (A)				

$$CP = \text{Ponderação} * (M) + \text{Ponderação} * (VA) + \text{Ponderação} * (A)$$

B – Interesse estratégico para a economia local – (IE)

Ponderação	Inexistente 0	Existente 1	Relevante 2	Estratégico 3
Criação/Implementação de novas atividades estratégicas para as quais não haja oferta no concelho – IAE				
Dinamização da cadeia de valor agroindustrial e vitivinícola – CV				

$$IE = \text{Ponderação} * (IAE) + \text{Ponderação} * (CV)$$

C – Criação de Postos de Trabalho (C)

Criação de postos de trabalho	Pontuação
1 a 5	1
6 a 10	2
11 a 15	3
16 a 20	4
>= a 21	5