

## Edital

### Alienação de lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa

Maria Helena Marques Pinto da Lapa, Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa, faz saber que no seguimento da deliberação tomada pelo executivo municipal na sua reunião ordinária nº 34/22, de 9 (nove) de dezembro de 2022 (dois mil e vinte e dois), ao abrigo da alínea g), do n.º1, do artigo 33.º do Anexo 1 da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, irá ter lugar no Auditório Municipal de Sabrosa, pelas 10h00 do dia 6 (seis) de fevereiro de 2023 (dois mil e vinte e três), a hasta pública para alienação de 11 (onze) lotes a seguir descritos, sitos na Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, ao abrigo do artigo 8º do Regulamento de alienação dos Lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa.

#### 1. Quadro síntese dos lotes a alienar

Nº de lote	Área total	Área de Construção	Pisos acima da cota da soleira	Pisos abaixo da cota da soleira	Tipo de atividade	Base de licitação
16	1447m2	547 m2	1	1	Indústria/Armazém	19.534,50€
17	1305m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	19.575,00€
18	1305m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	19.575,00€
19	1305m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	19.575,00€
20	1305m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	19.575,00€
21	1356m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	20.340,00€
22	1343m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	20.145,00€
23	1334m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	20.010,00€
24	1358m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	20.370,00€
25	1331m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	19.965,00€
26	1293m2	570m2	1	1	Indústria/Armazém	19.395,00€

- 2. Destinatários:** 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. Podem 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 estes tipos de espaços.
- 3. Candidaturas:** O processo de candidatura deverá indicar de forma expressa a atividade a instalar, devendo ainda ser acompanhado por uma declaração de conhecimento do Regulamento do plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, bem como da declaração de aceitação das condições estabelecidas no Regulamento de alienação dos Lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa - Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa, devidamente assinadas e datadas pelos candidatos, com proposta em envelope fechado onde no seu exterior apenas deve dizer *“Proposta para a alienação do lote n.º X (a preencher com o número do lote ao qual se candidata) da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa”*. Todos os regulamentos e o formulário de candidatura podem ser obtidos através do site [www.sabrosa.pt](http://www.sabrosa.pt), ou na Unidade Orgânica Flexível de Desenvolvimento e Empreendedorismo Local, sita na Biblioteca do CEISDTAD. Todos os documentos deverão ser entregues pessoalmente na Unidade Orgânica Flexível Administrativa Financeira e Patrimonial da Câmara Municipal de Sabrosa, ou enviadas pelo correio para a seguinte morada: Câmara Municipal de Sabrosa, Rua do Loreto, 5060-328 Sabrosa, até às 17h30m, impreterivelmente, do dia útil anterior ao da abertura da hasta pública.
- 4. Formação do preço de venda:** De acordo com o nº 8 do art.º 7 do Regulamento de alienação dos Lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, *“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.”*
- 5. Licitação, em caso de empate:** No ato de licitação o valor de cada lanço será de 1.000,00€ (mil euros).
- 6. Pagamento:** O pagamento deverá ser feito da seguinte forma: 30% a título de sinal, no ato da licitação, com a adjudicação; 20% do valor de venda na data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda e 50% no ato de celebração da escritura de compra e venda, que deverá ser realizada, por iniciativa da Câmara Municipal de Sabrosa.
- 7. Composição do júri:**
- **Membros efetivos:**
    - Manuel João Areias Peixoto, Chefe de Divisão Administrativa, Financeira e Patrimonial, na qualidade de Presidente;

- Ana Maria Pinto Soares Esteves Freitas, Técnico Superior;
- Fábio Diogo Dias Mourão, Técnico Superior.
- **Membros suplentes:**
  - Jacinta Conceição Vilela, Chefe de Divisão de Obras, Serviços e Ordenamento do território;
  - José Duarte Penas Dias, Chefe de Serviços UOF\_DEL
  - Hugo Marcelo Vale Parafita, Técnico Superior;

Sabrosa, 5 de janeiro de 2023.

A Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa,



Maria Helena Marques Pinto da Lapa

## AVISO

### Venda de lotes de terreno na Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa

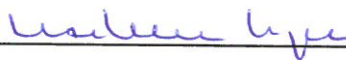
Avisam-se todos os interessados que o Município de Sabrosa irá proceder à abertura da hasta pública para alienação de 11 (onze) lotes de terreno, com os números 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26 na área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, devendo as propostas ser entregues pessoalmente na Unidade Orgânica Flexível Administrativa Financeira e Patrimonial (UOF-AFP) da Câmara Municipal de Sabrosa, ou enviadas pelo correio, sob registo e com aviso de receção, devidamente assinadas e datadas pelos candidatos, com proposta em envelope fechado onde no seu exterior apenas deve dizer “Proposta para a alienação do lote n.º X (a preencher com o número do lote ao qual se candidata) da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa” e número de identificação fiscal do proponente, para o seguinte endereço postal: **Câmara Municipal de Sabrosa, 5060 - 328 Sabrosa**, de forma a serem rececionadas até às **17H00 do dia 3 de fevereiro de 2023**.

O preço por metro quadrado dos Lotes supramencionados é de 13.50€ para o lote nº 16, e 15.00€/m<sup>2</sup> para os seguintes, em conformidade com o n.º 8 do art.º 7.º do **Regulamento de Alienação dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa**, que se encontra disponível para consulta no seguinte endereço eletrónico: [www.sabrosa.pt](http://www.sabrosa.pt).

Do supracitado Regulamento constam as demais condições de alienação, sendo que o respetivo formulário de candidatura e plantas dos lotes para venda, se encontram igualmente disponíveis no endereço eletrónico do Município. Para esclarecimentos, os interessados devem dirigir-se à UOF\_DEL (Unidade Orgânica e Flexível Desenvolvimento e Empreendedorismo local) no edifício da biblioteca do CEISDTAD.

Sabrosa, 5 de janeiro de 2022.

A Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa,



Maria Helena Marques Pinto da Lapa

u.

**ANEXO**

**Modelo de DECLARAÇÃO**

**Declaração de conhecimento dos Regulamentos**

.....(nome, numero de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)...(firma, numero de identificação fiscal e sede) concorrente no procedimento de ... (designação ou referencia ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que tem conhecimento do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, bem como do Regulamento de Alienação dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, (a que se refere o n.º 2, art.º 6.º, do Regulamento de Alienação dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa).

Data

Assinatura

**MUNICÍPIO DE SABROSA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

FORMULÁRIO DE CANDIDATURA  
ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE SABROSA



*Terra de Fénix Magalães*

Exmo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa

Rua do Loreto

5060 – 328 Sabrosa

\_\_\_\_\_, natural da Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_, nascido(a) a \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_ portador(a) do Cartão de Cidadão / Bilhete de Identidade nº \_\_\_\_\_, válido até \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_, emitido pela República Portuguesa, vem apresentar a V. Ex<sup>a</sup> a sua candidatura à instalação de uma unidade empresarial na Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, anexando-se para o efeito os documentos necessários e mencionados no Edital.

**1. IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE / EMPRESA**

NOME / DESIGNAÇÃO \_\_\_\_\_  
MORADA/ SEDE \_\_\_\_\_  
FREGUESIA \_\_\_\_\_ CONCELHO \_\_\_\_\_  
CÓDIGO POSTAL \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
NIF/NIPC \_\_\_\_\_  
C.C ou BILHETE DE IDENTIDADE \_\_\_\_\_  
TELEFONE / TELEMÓVEL \_\_\_\_\_  
EMAIL: \_\_\_\_\_ WEBSITE: \_\_\_\_\_

**2. ATIVIDADE ECONÓMICA**

CAE PRINCIPAL \_\_\_\_\_ OUTROS CAE'S \_\_\_\_\_

ATIVIDADE A DESENVOLVER NO(S) LOTE(S):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**MUNICÍPIO DE SABROSA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**



*Terra de Fernão Magalhães*

FORMULÁRIO DE CANDIDATURA  
ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE SABROSA

**3. IDENTIFICAÇÃO DO LOTE PRETENDIDO**

Nº \_\_\_\_\_ ÁREA \_\_\_\_\_ PREÇO POR M2 \_\_\_\_\_

**4. CRITÉRIOS DE SELECÇÃO**

TRATA-SE DE UMA RELOCALIZAÇÃO

SIM  NÃO

SE SIM, PORQUÊ:

---

---

---

TRATA-SE DE UMA INICIATIVA EMPRESARIAL QUE SE PRETENDE EXPANDIR / AMPLIAR?

SIM  NÃO

SE SIM, JUSTIFIQUE A NECESSIDADE DE EXPANSÃO:

---

---

---

JUSTIFIQUE A COMPLEMENTARIDADE / DISTINÇÃO DO PROJETO COM OUTROS JÁ  
INSTALADOS NA ZONA INDUSTRIAL:

---

---

---

TRATA-SE DE UM PROJETO PROMOTOR DE NOVAS TECNOLOGIAS E INDÚSTRIAS LIMPAS?

SIM  NÃO

SE SIM, INDIQUE QUAIS AS TECNOLOGIAS A UTILIZAR E DE QUE FORMA O PROJETO  
CONTRIBUI PARA A SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.

---

---

---

**MUNICÍPIO DE SABROSA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**



FORMULÁRIO DE CANDIDATURA  
ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE SABROSA

*Terra de Fernão Magalhães*

TRATA-SE DE UM PROJETO QUE CONTRIBUI PARA A DIVERSIFICAÇÃO DA BASE ECONÓMICA DO CONCELHO

SIM  NÃO

SE SIM, JUSTIFIQUE

---

---

---

---

NÚMERO DE POSTOS DE TRABALHO A CRIAR: \_\_\_\_\_

INVESTIMENTO TOTAL: \_\_\_\_\_

JUSTIFIQUE O VALOR DO INVESTIMENTO

---

---

---

---

**5. OUTRAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

---

---

---

---

**6. DOCUMENTOS A ENTREGAR**

CÓPIA DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO E NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL	
CÓDIGO DE ACESSO ou COMPROVATIVO DE SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA REGULARIZADA	
CÓDIGO DE ACESSO ou COMPROVATIVO DE SITUAÇÃO CONTRIBUTIVA REGULARIZADA JUNTO DA SEGURANÇA SOCIAL	
CÓDIGO DE ACESSO ou CERTIDÃO PERMANENTE	
DECLARAÇÃO EM COMO NÃO SE ENCONTRA EM ESTADO DE INSOLVÊNCIA, LIQUIDAÇÃO, DISSOLUÇÃO OU CESSAÇÃO DE ATIVIDADE	
DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DOS REGULAMENTOS	



u.

**MUNICÍPIO DE SABROSA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**FORMULÁRIO DE CANDIDATURA**  
**ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE SABROSA**



Para os devidos efeitos, o Requerente declara, sob compromisso de honra, que tem conhecimento e aceita o teor do Regulamento do PDM de Sabrosa, do Regulamento do Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa, bem como do Regulamento de Alienação dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa (a que se refere o n.º 2, art.º 6.º, do referido Regulamento), nomeadamente da reversão, enquanto direito e ónus, bem como da obrigatoriedade do seu registo.

Sabrosa, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

O Requerente,

\_\_\_\_\_

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



