



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

NORMAS DE ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO DA ÁREA EMPRESARIAL DE SAPARDOS

Nota justificativa

A criação e consolidação de parques acolhimento empresarial e/ou industrial é um instrumento de estímulo ao desenvolvimento económico das cidades e regiões.

A Operação de Loteamento da Área Empresarial de Sapardos (AE Sapardos) resulta numa oferta de espaços industriais para instalação de empresas e, paralelamente, criar condições favoráveis ao investimento no concelho e à criação de emprego.

Com a implementação desta operação o Município de Vila Nova de Cerveira visa contribuir para a atração de empresas, que desenvolvam atividades industriais em setores estratégicos para o concelho e para a região e que contribuam para melhorar qualitativamente o respetivo tecido empresarial. A instalação de empresas com estas características, e a dinamização de lógicas colaborativas, permitirá tirar partido das previsíveis economias de aglomeração e dos efeitos de rede, com ganhos claros para a competitividade das empresas e da região.

Neste sentido, a Câmara Municipal pretende definir, no exercício da competência as normas aplicáveis aos procedimentos de alienação dos lotes a disponibilizar, resultantes da Operação de Loteamento da Área Empresarial de Sapardos.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

O presente documento tem por objetivo o estabelecimento das regras e condições que regem a alienação dos lotes de terreno, dos 12 lotes de terreno, resultantes da Operação de Loteamento da Área Empresarial de Sapardos.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

Artigo 2.º

Objetivos

A alienação dos lotes objeto das presentes normas visa essencialmente:

- a) Fomentar a criação de emprego e a capacidade exportadora do concelho;
- b) Aumentar a competitividade económica e empresarial da região;
- c) A atração de empresas que desenvolvam atividades industriais em setores estratégicos para o concelho e para a região e que contribuam para melhorar qualitativamente o respetivo tecido empresarial.

Artigo 3.º

Preço base

O preço base de venda dos lotes é fixado em 15,50 € (quinze euros e cinquenta cêntimos) por m², tendo por referência o preço de mercado praticado na zona da Área Empresarial de Sapardos, devidamente validado por perito externo certificado.

CAPÍTULO II

ATRIBUIÇÃO E VENDA DOS LOTES DE TERRENO

Artigo 4.º

Anúncio

O Município de Vila Nova de Cerveira divulgará a abertura do procedimento de venda dos lotes de terreno, através de anúncio, publicitado na imprensa e nos canais de comunicação do Município.

Artigo 5.º

Comissão de avaliação

O procedimento de alienação é dirigido por uma comissão, composta por três elementos efetivos, um dos quais a Chefe da Divisão Administrativa e Financeira, designada presidente, o Chefe da Divisão de Planeamento, Obras e Gestão Urbanística e a Dirigente Intermédio de 3º Grau dos Serviços de Obras Públicas, Contratação e Financiamentos, como vogais.

Artigo 6.º

Apresentação de propostas

Os interessados deverão apresentar a sua proposta, em carta fechada, para a aquisição do lote



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, com valor igual ou superior ao preço base de venda indicado por m2.

Artigo 7.º

Junção de lotes

1. A Câmara Municipal poderá deliberar vender ao mesmo concorrente dois lotes, desde que tal se justifique pela grandeza e importância do empreendimento a realizar.
2. A razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote deve constar de nota justificativa a anexar ao processo de candidatura.

Artigo 8.º

Avaliação das propostas

1. Na análise e avaliação das propostas terá como único fator/critério o preço do m2 do lote(s) proposto.
2. Após a abertura das propostas recebidas, no caso de propostas com o mesmo valor, proceder-se-á à licitação, a partir do valor da proposta mais elevada, sendo as respetivas licitações efetuadas de forma verbal, entre os participantes presentes, sendo admitidos lanços mínimos de cinquenta euros (50,00 €).
3. A licitação termina quando o/a presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

Artigo 9.º

Relatórios

1. Após a análise das propostas a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem como, a exclusão das propostas apresentadas fora de prazo e as que não preencham os requisitos mínimos previstos no anúncio.
2. O relatório preliminar é enviado a todos os candidatos, para que se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, no prazo de dez dias.
3. Decorrido o prazo da audiência de interessados é elaborado o relatório final.

Artigo 10.º

Adjudicação

1. A decisão de adjudicação será notificada, no prazo de 10 dias, a todos os concorrentes, acompanhada do relatório final.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

2. Juntamente com a notificação da decisão de adjudicação, o adjudicatário será notificado para apresentar, no prazo de 10 dias, os documentos comprovativos de que tem a situação tributária e contributiva regularizada.
3. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não apresentar os documentos exigidos no prazo fixado.
4. Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal, a falsificação de qualquer documento de habilitação ou a prestação culposa de falsas declarações determina igualmente a caducidade da adjudicação.
5. Em caso de caducidade deve adjudicar-se a alienação ao interessado que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

Artigo 11.º

Escritura de compra e venda

1. A decisão de adjudicação é aprovada pela câmara municipal e notificada ao adjudicatário, para no prazo de 10 dias proceder ao pagamento de 25% do valor do lote.
2. A realização da escritura de compra e venda deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias após a notificação.

Artigo 12.º

Preço contratual

No ato de celebração da escritura é efetuado o pagamento dos restantes 75% do preço do lote.

Artigo 13.º

Conteúdo da escritura

Da escritura pública de compra e venda constará obrigatoriamente e além do mais:

- a) A identificação do lote;
- b) O tipo de indústria a instalar;
- c) A expressa menção de que o Município poderá resolver o contrato, mediante comunicação à contraparte, no caso de o comprador não cumprir os prazos estabelecidos para a construção e laboração, ou utilizar o lote adquirido e ou as instalações para fim diverso do previsto, sem autorização expressa da Câmara Municipal;
- d) A expressa menção de que dependem de autorização escrita do Município, sob pena de resolução automática do contrato, os negócios jurídicos de transmissão, oneração e similares que tenham por objeto o lote e ou as instalações nele existentes, antes do decurso do prazo de 2 anos,



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

a contar do início da laboração e no caso de ter sido atribuída bonificação de preço, para além daquele prazo, enquanto não forem cumpridos os critérios que fundamentaram aquela atribuição ou efetuado o respetivo reembolso.

e) A expressa menção de que o contrato obedece às normas de alienação dos lotes da Área Empresarial de Sapardos.

CAPÍTULO III

OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

Artigo 14.º

Construção

1. O adquirente obriga-se a iniciar as obras no prazo máximo de seis meses a contar da notificação do ato de licenciamento.
2. As obras devem ser concluídas no prazo máximo de dois anos, entendendo-se como concluídas logo que seja emitida a competente autorização de utilização.
3. Excecionalmente, a requerimento fundamentado do interessado, os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal.

Artigo 15.º

Laboração

1. Após a notificação da autorização de utilização a empresa terá um prazo máximo de seis meses para dar início à laboração.
2. A requerimento do interessado, o prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado pela Câmara Municipal designadamente com fundamento no atraso na aprovação de projetos ou financiamentos, não imputáveis ao promotor.

Artigo 16.º

Cláusula resolutiva

1. O Município de Vila Nova de Cerveira poderá resolver o contrato nos termos seguintes:
 - a) Se o comprador não cumprir os prazos estabelecidos e respetivas prorrogações, fixados nos artigos 14.º e 15.º das presentes Normas;
 - b) Se o comprador utilizar o lote adquirido ou as instalações para fim diverso do acordado, sem autorização expressa do Município de Vila Nova de Cerveira.
2. A resolução do contrato de compra e venda opera mediante comunicação, por escrito, do Município ao adquirente, determinando a reversão da propriedade do lote para o Município.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

3. Resolvido o contrato, o Município tem o direito a obter a restituição do lote, por parte do adquirente, com as construções ou benfeitorias nele existentes, livre de ónus ou encargos, no prazo fixado pelo Município, podendo o contrato fixar uma cláusula penal pelo atraso na efetivação da restituição.
4. O valor a conceder ao comprador pela resolução do contrato corresponde ao preço que aquele haja pago pela compra do lote, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro.
5. No caso de existirem construções ou benfeitorias efetuadas no lote objeto de reversão, ao preço mencionado no número anterior, acrescerá o valor que vier a ser fixado por uma comissão de avaliação composta por três peritos, sendo um nomeado pelo Município, outro pelo adquirente e o terceiro de comum acordo por ambas as partes.

Artigo 17.º

Condição resolutiva

A realização de negócios jurídicos de transmissão, oneração e similares que tenham por objeto o lote e ou as instalações e benfeitorias, sem prévia autorização do Município, quando exigível, determina a resolução automática do contrato, aplicando-se o disposto no n.º 3 do artigo anterior.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES DE TRANSMISSÃO E ONERAÇÃO DOS LOTES

Artigo 18.º

Negócios jurídicos

1. Dependem de autorização escrita do Município, os negócios jurídicos de transmissão, oneração e similares que tenham por objeto o lote e ou as instalações e benfeitorias nele existentes, antes do decurso do prazo de 2 anos, a contar do início da laboração.
2. A decisão de autorização fixará as condições e obrigações a que fica sujeito o adquirente do direito.
3. O Município tem o direito de preferência, com eficácia real, na alienação do lote e da construção existente conjunta ou separadamente.
4. O valor da aquisição do direito em preferência pelo Município é fixado por uma comissão de avaliação, constituída nos termos do n.º 5 do artigo 16.º
5. O valor de aquisição não pode exceder o custo de aquisição do lote ao Município, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro e/ou o valor das construções e benfeitorias nele efetuadas.



MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

6. Sendo caso disso, o requerimento do interessado, o Município emitirá declaração comprovativa de que o negócio pretendido não depende de autorização.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 19.º

Casos omissos

Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação das presentes normas serão resolvidas pelo Município de Vila Nova de Cerveira nos termos da legislação aplicável.

O Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira

Rui Pedro Teixeira Ferreira da Silva