



NORMAS REGULAMENTARES APLICÁVEIS À VENDA DE LOTES DE TERRENO NA ZONA INDUSTRIAL DE VILA NOVA DE POIARES - POLO II

É concedido aos Municípios, entre outras, atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo.

O Município de Vila Nova de Poiares aprovou o seu Plano de Pormenor da Zona industrial de Vila Nova de Poiares – Polo II em sessão de Assembleia Municipal de 13 de novembro de 2012, tendo o seu regulamento sido publicado em 26 de março de 2015 no DR II série nº 60.

Este Município assume a obrigação legal e política de fomentar o desenvolvimento económico do concelho, pelo que urge promover medidas capazes de gerar riqueza local, de natureza económica e social que se traduzam na captação de investimento empresarial para o concelho e consequentemente na criação de emprego, fixação da população e combate à desertificação.

A existência de regras específicas destinadas a regulamentar a aquisição e adjudicação dos lotes destinados à instalação de unidades empresarias de natureza industrial, logística, comércio e serviços e estabelecimentos de restauração e bebidas na zona industrial de Vila Nova de Poiares – Polo II, terá como consequência um melhor aproveitamento do espaço e de um setor económico que possa contribuir de forma positiva para um desenvolvimento sustentado do Município e da Região.

Há também necessidade de flexibilizar e adequar a cedência dos lotes industriais às condições de financiamento, que constitui um aspeto fundamental para a concretização dos investimentos a realizar.

Pretende-se assim com o presente documento apoiar e incentivar o investimento empresarial por forma a contribuir para o processo de desenvolvimento equilibrado que se pretende implementar no Município, criando regras que disciplinem a aquisição dos lotes colocados à disposição dos interessados.

Tendo em conta o supra exposto, o regime estabelecido no presente documento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;



- c) deslocar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da atividade industrial e a qualidade de vida das populações residentes nos aglomerados urbanos;
- d) permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades industriais instaladas;
- e) apoiar novas iniciativas empresariais;
- f) criar emprego

Art.º 1

Objeto

O presente documento estabelece um conjunto de disposições gerais aplicáveis à aquisição dos terrenos que constituem o Polo II da Zona Industrial de Vila Nova de Poiares destinados à edificação de instalações para a prossecução de atividades de comércio, serviços e indústria, em conformidade com as normas estabelecidas no Regulamento do Plano de o Pormenor da Zona Industrial publicado no DR – 2ª Série nº 60 – de 26 de março de 2015.

Art.º 2º

Identificação e localização dos Lotes.

Cada Lote está devidamente identificado na Planta do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vila Nova de Poiares –Polo II, com o seu quadro sinótico, que contem os respetivos números, áreas, e parâmetros urbanísticos, anexo ao presente documento e dele faz parte integrante.

Art.º 3º

Preço

O Preço de venda por metro quadrado dos lotes é de € 0,75/m², correspondente ao preço de mercado, devidamente validado por perito externo e independente, constituindo este o preço base para efeitos de venda em Hasta Pública.

Art.º 4º



Concurso público para atribuição dos Lotes

1. Sempre que a Câmara Municipal tenha interesse em vender algum dos lotes sitos na zona industrial, lançara o respetivo concurso publico, através de aviso a publicitar nos locais que considerar convenientes.
2. O concurso público terá o prazo de vigência estipulado pela Câmara Municipal, tendo em conta a oportunidade e procura no mercado e o ritmo de execução das diferentes fases de implementação do Plano de Pormenor.
3. Os lotes de terrenos são assim colocados à disposição dos utilizadores aberto a todos os interessados de forma transparente e não discriminatória.
4. O concurso publico será composto por duas fases:
 - a) Fase de seleção de candidaturas
 - b) Fase da Hasta Pública

Art.º 5º

Candidatura

1. Após a publicitação do aviso de abertura do Concurso Publico, os interessados na aquisição dos lotes apresentaram, no prazo fixado para o efeito, a sua candidatura através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova de Poiares, do qual deverá constar:
 - a) Identificação completa do interessado (nome completo, morada, numero de identificação fiscal e cartão de cidadão). Caso o interessado seja pessoa coletiva, deverá juntar certidão permanente da sociedade ou nº de acesso à mesma, e identificar o representante legal da sociedade. Deverá também indicar os contactos telefónicos.
 - b) Identificação do lote pretendido bem como possíveis alternativas.
 - c) A atividade a ser desenvolvida pelo empresário ou empresa, especificando se se trata de uma empresa nova, criação de sucursal/filial ou de transferência de empresa e neste caso, de que local;
 - d) O número de postos de trabalho a criar ou existentes;
 - e) O montante de investimento a realizar;
 - f) As fases e calendarização do projeto de investimento (prazos a cumprir no faseamento da construção e de inicio da respetiva laboração
 - g) Indicação das áreas previstas de ocupação do solo para o lote pretendido.
 - h) Outros dados que considerar essenciais e que possam influenciar na seleção das candidaturas, nomeada para efeitos do previsto no nº 4 do art.º 6º.
2. São anexados ao dossier de candidatura



- a) Cópias das duas últimas declarações de IRS ou IRC, tratando-se o interessado de pessoa singular ou coletiva respetivamente.
- b) Certidão permanente da sociedade, caso se trate de pessoa coletiva
- c) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente documento.

Art.º 6º

Processo de seleção

1. Para efeitos de análise das candidaturas, a Câmara Municipal forma uma Comissão de análise composta por 5 elementos, um dos quais o Presidente da Câmara Municipal.
2. Sempre que julgue necessário a comissão de análise poderá solicitar aos candidatos quaisquer elementos complementares para uma melhor análise da candidatura, concedendo-lhes um prazo máximo, sob pena de considerar sem efeito a respetiva candidatura.
3. A comissão técnica de análise suprarreferida fica obrigada a um acompanhamento de todo o procedimento de candidatura e de apreciação prévia, devendo elaborar um parecer escrito assinado por todos os membros, a ser apresentado ao Executivo camarário para a respetiva decisão.
4. A seleção é feita pela Câmara Municipal tendo por base os critérios ou fatores de ponderação infra indicados, os quais constam do relatório apresentado pela comissão de análise de candidaturas indicada no ponto 2 do presente artigo.
 - a) Numero de trabalhadores da empresa;
 - b) Novos postos de trabalho a criar;
 - c) Mérito para a política económica do Município; o interesse económico do projeto empresarial a instalar na região.
 - d) Montante do investimento a realizar;
 - e) Atividades não poluentes,
 - f) a justificação para a concretização do projeto;
 - g) a planificação da realização do investimento;
 - h) a fase em que se encontra o projeto, a sua sustentação financeira e as condições da sua viabilidade;
 - i) Autonomia financeira
 - j) Reinstalação de atividade localizada na malha urbana da Vila com declaração de compromisso de desativação da referida unidade no interior da área urbana;
 - k) Atividades que promovam a introdução de novas tecnologias a seu montante ou jusante.



NOTA: Os indicadores aplicáveis e constantes da listagem supra indicada serão fixados caso a caso.

Art.º 7º

Tramitação processual

1. A comissão de análise elabora o parecer referido no ponto 3 do artigo anterior, no prazo de 10 dias uteis a contar da data da receção da candidatura ou da receção dos documentos que posteriormente hajam sido juntos pelo candidato, em cumprimento do disposto no nº 2 do artigo anterior o qual será submetido à apreciação da Câmara Municipal em conformidade com o previsto no nº 3 do art.º 6º.
2. Após deliberação do Executivo Camarário, serão os candidatos notificados, dispondo de um prazo de 10 dias para eventuais reclamações, analisadas pela comissão de análise e decididas posteriormente pela Câmara Municipal.
3. A Câmara Municipal reserva o direito de não efetuar a atribuição ou venda de lotes se o candidato pretender instalar uma atividade que não se coadune com a política económica definida para o Município ou em caso de manifesta incapacidade económica, tecnológica ou outra para implementar a atividade económica projetada para o(s) lote(s) a alienar.
4. Poderão ser preteridas as unidades industriais, grandes consumidoras de água, grandes produtores de águas residuais, produtores de resíduos tóxicos ou perigosos, as que possuam fatores consideradas perturbadores na perspetiva do desenvolvimento sustentado, integrado harmonioso de região.
5. Caso não haja motivo de exclusão dos candidatos, nomeadamente nos termos do disposto no nº 3 do art.º 7º e decididas as reclamações, os candidatos são propostos à segunda fase do concurso público composto por uma hasta publica.

Art.º 9º

Hasta publica

O ato público decorrerá no Salão Nobre, no edifício dos Paços do Município, no dia a designar e devidamente notificado aos candidatos selecionados.

Art.º 10

Tramitação do ato público



1. Declarado aberto o ato público, o Presidente da Câmara Municipal, procede à identificação da hasta pública e à identificação dos candidatos selecionados
2. De imediato, é aberta a praça iniciando-se a licitação verbal entre os candidatos a partir do valor indicado no art.º 3º.
3. Os lanços não podem ser de valor inferior a € 0,35 por m²
4. A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
5. No final da praça, o Presidente da Câmara Municipal procede à adjudicação do lote aos candidatos que tenham apresentado os lanços mais elevados

Art.º 11

Autorização de Venda e Contrato Promessa.

1. A decisão de venda é comunicada ao interessado, por meio de carta registada com aviso de receção, notificando-se simultaneamente o mesmo para a obrigatoriedade de comparecer em data e hora indicada, a fim de outorgar o contrato promessa de compra e venda.
2. Do referido contrato consta, nomeadamente,
 - a) A identificação dos outorgantes
 - b) A identificação do(os) lote /lotes a vender
 - c) O tipo de atividade a instalar
 - d) O preço da venda
 - e) O pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e principio de pagamento, de valor correspondente a 50 % do preço total;
 - f) O prazo para a celebração da escritura publica de compra e venda;
3. O presente documento ficará em anexo ao contrato-promessa e dele ficará a fazer parte integrante.

Art.º 12

Escritura Publica de compra e venda

1. A outorga da escritura pública de compra é marcada pelo Município de Vila Nova de Poiares o qual notifica o promitente comprador da data e hora designada para o efeito.
2. Na escritura publica de compra e venda é feita menção expressa, entre outras, ao presente documento, ao prazo máximo para a conclusão da obra, que não poderá exceder dois anos, a contar da data da outorga da mesma, (considerando-se terminada a construção da obra com a emissão da Licença de Utilização), ao prazo máximo para o início da atividade e às restantes obrigações estipuladas no presente documento, nomeadamente no que se refere aos direitos de reversão e preferência.



3. O pagamento do preço do lote, na parte que exceda o sinal já pago, efetua-se no ato da outorga da escritura pública.
4. A não celebração da escritura pública por facto imputável ao candidato importa para este a perda do sinal nos termos legais e dos direitos que para ele advenham da deliberação da câmara municipal e do contrato promessa entretanto outorgado.

Art.º 13º

Despesas e obrigações fiscais

Serão da responsabilidade do adquirente todos os encargos decorrentes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o imposto de selo, emolumentos, custas, sisa e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

Art.º 14º

Inalienabilidade – Direito de Preferência

1. Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos, e das benfeitorias nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizadas pelo Município de Vila Nova de Poiares, através da sua Câmara Municipal, o qual gozará, mediante declaração expressa na respetiva escritura pública e posterior inscrição no registo, do direito de preferência, com eficácia real, tudo isto nos termos do disposto no art.º 421º conjugado com o art.º 413º, para o qual remete, ambos do código civil.

2. Para efeitos do exercício do direito de preferência, convencionou-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado nos termos do artigo 3º deste documento, e às benfeitorias nele implantadas o valor que vier a ser fixado por uma comissão composta por um representante do titular do lote, outro do Município de Vila Nova de Poiares, e um terceiro a designar por uma entidade independente.

3. O valor atribuído nos termos do número anterior, nunca poderá ser inferior ao valor estipulado para efeitos da constituição de hipoteca sobre o prédio.

Art.º 15º

Licenciamento, construção e laboração

1. O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respetivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:



a) o procedimento competente de controlo prévio da operação urbanística em causa - deverá ser apresentado no prazo máximo de seis meses após a celebração da escritura pública;

b) as obras de construção deverão iniciar-se no prazo máximo de um mês após formalização do procedimento e pagamento das taxas devidas.

c) ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração da escritura pública de compra e venda,, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 50% do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projetos aprovados;

d) a obra deve estar integralmente concluída, no prazo de dois anos após a celebração da escritura, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitida a competente licença de utilização.

2. O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a) do nº1, (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal) a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar ao Município de Vila Nova de Poiares uma indemnização correspondente a 5% do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;

3. O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b) do nº1, (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal) a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar ao Município de Vila Nova de Poiares uma indemnização correspondente a 10% do valor de venda do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;

4. O não cumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas c) e d) do nº1, bem como a ultrapassagem dos limites máximos fixados nos nº 2 e 3 do presente artigo, (que podem, contudo, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal) a requerimento dos interessados devidamente fundamentados) conferem ao Município de Vila Nova de Poiares, o direito de resolver, imediatamente, o contrato de compra e venda do lote, o qual, bem como as benfeitorias nele implantadas, por força da reversão, reintegrarão o domínio privado da autarquia, nos termos previstos na lei, (nomeadamente nos arts. 432º a 436º e 289º/1 e 290º todos do Código Civil) e no artigo 16º do presente documento.

-



Art.º 16º

(Resolução e reversão)

1. Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, para além das legalmente previstas:

- a) o não pagamento do preço, nas condições previstas no presente documento
- b) o não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção e início de laboração, previstos no art.º 15º, bem como de quaisquer outras condições que hajam sido clausuladas;

2. Em caso de reversão, o adquirente perde a favor do Município não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano.

3. Na hipótese prevista no número anterior, a resolução implica a imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade do Município de Vila Nova de Poiares, devendo esta devolver ao anterior possuidor faltoso, apenas o preço ou parte do preço que haja pago, em singelo, isto é, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro, sendo as benfeitorias valorizadas nos termos previstos no nº 2 do artigo 14º.

4. A resolução do contrato de compra e venda opera-se, pela comunicação, por escrito, da Câmara Municipal ao adquirente, devendo este, no prazo de 15 dias a contar da notificação de tal comunicação, dirigir-se ao Gabinete Jurídico da Câmara Municipal para instruir e acordar os prazos da escritura publica de reversão.

5. No caso de o processo de reversão, por resolução do contrato, ter de seguir a via judicial, o Município pode exigir ao proprietário uma indemnização de 20% sobre o valor da venda, a título de ressarcimento por todos os danos causados.

6. Para efeitos de cobrança da indemnização a que se refere o número anterior, assiste ao Município o direito de compensar o respetivo montante com a importância que deve restituir, nos termos do n.º 2, sendo exigível e restituída apenas a diferença.

Art.º 17º

Inaplicabilidade do Direito de Reversão

Não se aplica o disposto no artigo anterior se o comprador tiver constituído empréstimo para realizar as obras, e por via disso constituído hipoteca a favor da entidade mutuante, prevalecendo neste caso a favor desta entidade qualquer privilégio que haja sido constituído.

Artigo 18.º



Alteração de uso

A alteração ao fim do uso do lote, aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação, fica condicionada a autorização da Câmara Municipal de Vila Nova de Poiares.

Art.º 19º

Interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente documento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Vila Nova de Poiares com observância da legislação aplicável.

Art.º 20º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor das presentes normas ficam revogadas quaisquer outras condições de venda de terrenos inseridos no Plano de Pormenor da zona industrial de Vila Nova de Poiares – Polo II