



## Município de Vieira do Minho

### **REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO PARA A FIXAÇÃO DE UNIDADES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS E/OU DE SERVIÇOS NA ÁREA DO MUNICÍPIO DE VIEIRA DO MINHO**

Nos últimos anos a Câmara Municipal de Vieira do Minho tem dirigido o seu esforço de investimento municipal para a área das infra-estruturas sem deixar nunca de cuidar do desenvolvimento económico, condição primeira da fixação das populações. Este facto, por si só, não tem induzido, como se esperaria, a dinamização das actividades geradoras e potenciadoras do robustecimento numa base de empreendedorismo económico capaz de absorver o desemprego existente e de consolidar o tecido económico concelhio.

Não se verificando investimento privado, nem acções desenvolvidas pelo Poder Central promotoras de condições que minimizem as assimetrias sectoriais e regionais, a Câmara Municipal de Vieira do Minho, constatada a realidade existente no Concelho, tem procurado definir uma política de intervenção que se traduz na alienação de terrenos a preço concorrenciais, não lançamento de derramas, isenção de taxas de licenciamento de obras e de utilização.

Os incentivos agora instituídos obrigam a que se privilegiem a instalação ou expansão de unidades industriais, comerciais e/ou de serviços, com forte impacto na criação líquida de postos de trabalho, dinamizadoras das relações intersectoriais, quer a montante quer a jusante, e que promovam a constituição da base económica concelhia sólida.

No interesse do Município, proceder-se-á ao acompanhamento e avaliação dos seus efeitos, para o que se criará uma base de dados dos promotores beneficiários. Os resultados assim obtidos permitirão diagnosticar desvios e introduzir melhoramentos, que tornem eficaz este instrumento de promoção do investimento, do emprego e da qualidade de vida da população Vieirense, em suma, do desenvolvimento económico e social do Concelho.

O licenciamento da localização, construção e instalação dos estabelecimentos será feito em conformidade com a legislação em vigor e as normas deste Regulamento e de outros Regulamentos Municipais.

No exercício da responsabilidade e da Competência que a lei atribui à Câmara Municipal, nos termos previstos na alínea a), n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 52-A/2002, de 11 de Janeiro, foi elaborada a presente proposta de alteração ao Regulamento de alienação de lotes de terreno para a fixação de unidades industriais, comerciais e/ou de serviços na área do município de Vieira do Minho, a qual visa introduzir a permissão do diferimento do pagamento dos lotes pelo período máximo de cinco anos.



## Município de Vieira do Minho

Para efeitos do artigo 118.º do Código de Procedimento Administrativo, sujeita-se a proposta de alteração do Regulamento pela Câmara Municipal, a consulta das entidades representativas dos interesses afectados e a sua publicação para apreciação pública e recolha de sugestões durante o prazo de 30 dias úteis.

### **Artigo 1.º**

#### **(Objecto)**

- 1- O presente regulamento define as condições de alienação dos lotes de terreno municipais para usos industriais, comerciais ou de serviços, no sentido de incentivar os projectos empresariais que visem a fixação de investimentos no Concelho de Vieira do Minho de novas unidades ou a expansão das já existentes, desde que contribuam de forma significativa para a criação de emprego, com carácter estável e permanente.
- 2- Os projectos considerados elegíveis serão hierarquizados com base no número de postos de trabalho a criar, a viabilidade técnica, económica e prazo de entrada em actividade da unidade industrial, comercial ou de serviços.
- 3- O preço do metro quadrado dos lotes a alienar será fixado, anualmente, pela Câmara Municipal, tendo em conta a zona onde se insere o loteamento e os custos da respectiva infra-estruturação e a evolução da conjuntura económica nacional.

### **Artigo 2.º**

#### **(Candidatura)**

- 1- A candidatura para aquisição de lotes para usos industriais, comerciais ou de serviços é referenciada a um lote específico e deve ser apresentada em formulário próprio disponibilizado no site do Município, dirigida ao Senhor Presidente da Câmara.
- 2- Do formulário devem constar, sob pena de rejeição liminar do requerimento, a identificação do promotor a descrição sumária do projecto e identificação dos objectivos a atingir, o número de postos de trabalho a criar, a calendarização das principais etapas do projecto num horizonte de 24 meses e as perspectivas financeiras do projecto, num período de 24 meses.
- 3- O formulário a que se referem os números anteriores obedece ao modelo definido no Anexo 1.

### **Artigo 3.º**

#### **(Atribuição dos lotes)**

- 1- Os lotes de terreno serão atribuídos para alienação, mediante um processo de selecção de candidaturas e posterior deliberação da Câmara Municipal que analisará a documentação disponível, os objectivos e os critérios estabelecidos no presente regulamento.
- 2- Os candidatos podem indicar uma ordem de preferência para os lotes disponíveis no formulário de



## Município de Vieira do Minho

candidatura.

3- Os lotes são atribuídos aos candidatos de acordo com o resultado da selecção das candidaturas e com a ordem de preferência expressa no formulário de candidatura, sempre que possível.

4- A Câmara Municipal pode determinar a atribuição de lotes por fases ou noutra modalidade.

### **Artigo 4.º** **(Critérios de selecção)**

1- As candidaturas serão analisadas e ponderadas por uma Comissão de Avaliação, constituída por dois elementos indicados pela Assembleia Municipal e por um elemento da Vereação designado pelo Presidente da Câmara Municipal, que presidirá.

2- Esta Comissão será ainda responsável pela emissão dos pareceres vinculativos relativos aos diversos projectos de investimento submetidos à Autarquia.

3- Os pareceres da Comissão de Avaliação serão ratificados, por deliberação da Câmara Municipal.

4- Os critérios cumulativos de selecção para a atribuição de lotes de terreno para alienação, nos quais a Câmara Municipal fundamenta a decisão são:

- a) Número de postos de trabalho existentes e/ou a criar;
- b) Experiência de actividade empresarial;
- c) Nível de internacionalização da empresa;
- d) Qualificação do potencial humano da empresa;
- e) Perspectivas de desenvolvimento empresarial.

5- Sempre que existam mais do que um interessado num ou mais lotes e o projecto esteja em igualdade de circunstâncias, a cedência será feita por hasta pública, fixando a Câmara Municipal a respectiva base de licitação.

### **Artigo 5.º** **(Usos)**

1- As condições de uso, ocupação e índices do lote estão definidas no respectivo Loteamento.

2- Ao terreno alienado não poder ser dado outro fim que não o descrito no artigo 1.º do presente Regulamento, sob pena do previsto no artigo 10.º do presente.

3- Todos os custos com infra-estruturação do lote e implantação de obras são da responsabilidade do adquirente.

4- O presente Regulamento não afasta o cumprimento de todos os normativos regulamentares e legais que incidam sobre o licenciamento e funcionamento das actividades em causa.

5- O promotor terá de iniciar a construção da unidade no prazo de seis meses, com início de actividade a ocorrer no prazo máximo de doze meses, contados a partir da data da outorga da respectiva escritura pública, salvo por motivo que não lhe seja imputável, reconhecido por deliberação da Câmara Municipal.



## Município de Vieira do Minho

### **Artigo 6.º**

#### **(Formalização da alienação e pagamento)**

- 1- A alienação dos lotes de terreno, ou a constituição de direitos sobre os mesmos deverão ser formalizados por escritura pública da qual deverão constar, além dos demais elementos essenciais, os prazos de início ou conclusão das construções e início de laboração das unidades a implantar, as condições de reversão e do direito de preferência por parte da Autarquia.
- 2- Salvo a situação prevista no artigo seguinte, o pagamento é integralmente feito no acto da escritura pública de compra e venda do lote, cabendo ainda ao adquirente suportar os custos inerentes à celebração do negócio.

### **Artigo 7.º**

#### **(Pagamento diferido)**

- 1-Pode a Câmara Municipal autorizar o diferimento do pagamento dos lotes de terreno pelo prazo máximo de 5 anos.
- 2- O diferimento do pagamento previsto no n.º1, está sujeito a uma taxa de juros anual de 4%, aplicável segundo a fórmula de capitalização prevista no n.º3 do presente artigo.
- 3- A capitalização em regime de juro composto, será aplicável de acordo com a seguinte fórmula:  
$$C_n = C_o(1 + i)^n$$

C<sub>n</sub> – Capital acumulado (Valor a pagar)  
C<sub>o</sub> – Capital inicial (Valor inicial do Lote)  
i – Taxa de Majoração  
n – Tempo (período de anos)
- 4- Para efeitos de cálculo e aplicação do valor a pagar, determina-se a data de aniversário da escritura pública de venda / cedência de Lote, sendo que em d+1, será aplicado o valor calculado para a próxima anuidade.
- 5- Caso o pagamento não seja totalmente realizado nos 5 anos previstos no n.º1 do presente artigo, poderá o mesmo ser diferido por mais 1 ano, com aplicação de uma penalização de 10%.
- 6- Volvido o prazo previsto no número anterior sem que tenha sido realizado o pagamento integral, o terreno reverte imediatamente à posse da Câmara Municipal, sem que esta tenha de restituir qualquer montante.

### **Artigo 8.º**

#### **(Incentivos)**

- 1- A Câmara Municipal poderá isentar do pagamento de taxas as entidades beneficiárias de terrenos alienados, nos termos previstos no Regulamento de Taxas do Município de Vieira do Minho.
- 2- A Câmara Municipal poderá conceder benefícios fiscais, nos termos legalmente previstos.

### **Artigo 9.º**

#### **(Alienação atípica)**

- 1- A alienação dos lotes de terreno ou deste e das obras de construção nele feitas antes do cumprimento de



## Município de Vieira do Minho

todas as condições de venda, depende de autorização da Câmara Municipal.

2-Os compromissos e encargos assumidos pelo comprador inicial transferem-se automaticamente para o novo comprador e seus sucessores.

### **Artigo 10.º**

#### **(Hipoteca)**

- Sobre o lote ou sobre este e a construção, no estado em que se encontrar, poderá ser constituída hipoteca, mediante prévia autorização da Câmara Municipal.
- Qualquer transmissão futura resultante da execução hipotecária constitui o adquirente nas mesmas obrigações que o executado.

### **Artigo 11.º**

#### **(Reversão e Incumprimento)**

1 - A reversão dos terrenos para a plena posse e propriedade do Município e a resolução dos contratos poderá ser decidida, mediante deliberação da Câmara Municipal, nos seguintes casos:

- a) Não cumprimento dos prazos de início e conclusão das construções e início de actividade;
- b) Desconformidade do empreendimento com os projectos ou regulamentos aprovados ou com as normas legais que regulem as actividades propostas;
- c) Cessação da laboração ou actividade, sem motivo justificado, por prazo superior a um ano, ou não início de actividade no prazo contado a partir da conclusão da construção;
- d) Não pagamento do preço ou de qualquer das suas prestações ou não cumprimento dos prazos que forem estabelecidos para os demais encargos;
- e) Não manutenção dos postos de trabalho previstos por um período mínimo de quatro anos.

2 – A reversão abrange também todas as edificações e outras benfeitorias já existentes no lote, não se constituindo qualquer direito a indemnização por parte da Câmara Municipal ao promotor, implicando apenas a restituição por parte do município ao promotor, do valor por este pago pelo lote.

3 – Em caso de reversão, a Câmara Municipal deverá ser ressarcida de todos as isenções de taxas e benefícios fiscais concedidos, assim como do valor de incentivo – (V) – determinado de acordo com a seguinte fórmula, em que P corresponda ao preço do metro quadrado do terreno alienado, fixado anualmente pela Câmara Municipal:  $V=1,5 (P \times \text{número de m}^2)$ .

### **Artigo 12.º**

#### **(Casos Omissos e dúvidas)**

Os casos omissos e as dúvidas que o presente regulamento suscitar serão esclarecidos por deliberação da Câmara Municipal.

### **Artigo 13.º**

#### **(Entrada em vigor)**



## Município de Vieira do Minho

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à respectiva publicação em Diário da República.

### LOTEAMENTO INDUSTRIAL DAS CERDEIRINAS – 2ª FASE

<b>Promotor</b>				
<b>C. Postal</b>		<b>Localidade</b>		
<b>Telefone</b>	<b>Fax</b>		<b>Telemóvel</b>	

### CRONOGRAMA DA EVOLUÇÃO

	2017		2018		2019		2020	
	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS	1ºS	2ºS
<b>Tipo de Ação/Semestre</b>								
<b>Organização do Processo</b>								
<b>Construção Civil</b>								
<b>Início Previsível de Laboração</b>								
<b>Laboração em Pleno</b>								

### EVOLUÇÃO PREVISIONAL DO NÚMERO DE TRABALHADORES

	2017		2018		2019		2020	
	1	2	1	2	1	2	1	2
<b>Total de Pessoal</b>								
<b>Dirigente e Técnico</b>								
<b>Construção Civil</b>								
<b>Produção Qualificado</b>								
<b>Produção n/Qualificado</b>								
<b>Administrativo</b>								
<b>Total</b>								

Nota: Indicar na coluna 1 os trabalhadores totais e na coluna 2 os trabalhadores que, potencialmente, serão do Concelho.

Vieira do Minho, aos \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

O Promotor

---



## Município de Vieira do Minho

### LOTEAMENTO INDUSTRIAL DAS CERDEIRINAS – 2ª FASE

#### IDENTIFICAÇÃO DO PROMOTOR E CARACTERIZAÇÃO DO INVESTIMENTO

<b>Designação Social</b>					
<b>Sede Social</b>					
<b>C. Postal</b>		<b>Localidade</b>			
<b>Telefone</b>		<b>Fax</b>		<b>Telemóvel</b>	
<b>RNPC</b>		<b>CAE</b>		<b>Atividade</b>	
<b>Nº de Postos de Trabalho Criados</b>					
<b>Residentes no Concelho</b>		<b>Não Residentes no Concelho</b>			
<b>Estimativa do Investimento</b>					
<b>Área mínima de terreno pretendida</b>					
<b>Área Máxima de terreno pretendida</b>					

#### Memória Descritiva da Indústria a Instalar




# Município de Vieira do Minho
