

**MUNICÍPIO DE CORUCHE****Regulamento n.º 3/2021**

Sumário: Regulamento de Venda de Lotes da Área Empresarial do Sorraia.

Regulamento de Venda de Lotes da Área Empresarial do Sorraia

Francisco Silvestre de Oliveira, Presidente da Câmara Municipal de Coruche, torna público, que a Assembleia Municipal, em sessão realizada em 25 de novembro de 2020 nos termos do disposto artigo n.º 101 do CPA, deliberou aprovar o Regulamento de Venda de Lotes da Área Empresarial do Sorraia.

14 de dezembro de 2020. — O Presidente da Câmara, *Francisco Silvestre de Oliveira*.

Nota Justificativa

Os Municípios têm competência para “promover e apoiar o desenvolvimento de atividades [...] relacionados com a atividade económica de interesse municipal.” (alínea *ff*) do n.º 1 do Artigo 33.º da Lei n.º 75/2013.

Nesta demanda, o Município assume a necessidade de captação do desenvolvimento económico, incentivando a formação e/ou implementação de atividades económicas que levem à criação de novos postos de trabalho, contribuindo para a fixação da população e a diminuição do despovoamento do interior.

O desenvolvimento deverá ser sustentado, assegurando a qualidade de vida das populações, o que levou à criação da Zona Industrial do Monte da Barca — Norte, deslocando, assim, a atividade de laboração para fora do aglomerado urbano.

O Município de Coruche aprovou o Plano de Pormenor que criou aquela zona industrial, pelo que urge estatuir normas destinadas à alienação dos lotes existentes.

A opção pela hasta pública, embora não imperativa, atendendo ao valor dos lotes, é, na opinião do Município de Coruche, a que poderá melhor assegurar o princípio da transparência, da igualdade e da concorrência entre os candidatos.

Não obstante, atender-se-á, na eventualidade de apresentação de propostas que contemplem projetos que possam configurar um amplo e claro interesse socioeconómico para a região, à possibilidade, em sede de Assembleia Municipal, de seleção por reconhecimento especial de interesse municipal.

A ponderação dos custos necessários à criação dos lotes foram efetuados com a expectativa de os benefícios daí decorrentes, quer económicos, quer sociais, poderem ultrapassar em muito os valores ali despendidos. Deste modo, apurou-se que a “Área Empresarial do Sorraia — Zona Industrial do Monte da Barca — Norte”, constitui um projeto de enorme relevância económica para o concelho de Coruche, dando resposta à procura de áreas empresariais que podem oferecer lotes de terreno para implantação de uma atividade económica/industrial a preços que possam fomentar e promover a competitividade empresarial, por um lado e por outro lado a competitividade territorial do concelho na captação de investimento e localização de empresas que criem valor acrescentado e emprego no concelho de Coruche.

A implementação da “Área Empresarial do Sorraia — Zona Industrial do Monte da Barca — Norte” implicou um forte investimento na infraestruturização física, cuja candidatura ao Alentejo 2020 foi aprovada, implicando a obtenção de financiamento comunitário FEDER, tendo sido considerado um projeto gerador de receitas que não cobre os custos operacionais, contudo os benefícios económicos e sociais que gera superam os custos associados, demonstrando a relevância deste investimento para o concelho de Coruche.

A atratividade empresarial encontra-se intimamente correlacionada com a capacidade de resposta do território em termos de disponibilização de recursos humanos qualificados e de espaços de acolhimento empresarial adequados às exigências competitivas das empresas, da existência de

acessibilidades aos principais polos consumidores, de proximidade aos recursos base do respetivo processo produtivo.

Assim, constitui uma das missões prioritárias do concelho de Coruche a preparação de um plano de fundo empresarial que se pretende sólido, sustentável e competitivo, capaz de estimular novas dinâmicas económicas e consolidar o respetivo tecido empresarial, subjacente a este regulamento.

CAPÍTULO I

Disposições Comuns

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento foi elaborado ao abrigo do disposto no Artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *m*) do n.º 2 do Artigo 23.º, alínea *g*) do n.º 1 do Artigo 25.º, nas alíneas *g*), *k* do n.º 1 e alínea *ff*) do n.º 2 do Artigo 33.º, todos da Lei n.º 75/2013 e Artigo 16.º n.ºs 2 e 3 da Lei n.º 73/2013 na redação atual.

Artigo 2.º

Âmbito

1 — O regulamento estabelece as normas atinentes à venda dos lotes inseridos na Zona Industrial do Monte da Barca Norte (ZIMB-N), adiante designada como Área Empresarial do Sorraia.

2 — Os lotes são os devidamente identificados na Planta do loteamento que fica em anexo e faz parte integrante do presente Regulamento.

Artigo 3.º

Objetivos gerais

O regulamento tem como objetivos:

- a) Disponibilizar lotes a preços competitivos;
- b) Criação de emprego;
- c) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento comercial e industrial;
- d) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada.

Artigo 4.º

Gestão

A gestão da Área Empresarial do Sorraia é da responsabilidade da Câmara Municipal de Coruche.

Artigo 5.º

Venda

1 — O preço base para a venda dos lotes é o valor patrimonial tributário resultante da avaliação efetuada nos termos do Código do Imposto Municipal.

2 — Caso se entenda necessário, poderá o município solicitar uma avaliação que definirá o valor base de venda dos lotes.



Artigo 6.º

Fase de pré-seleção

Os procedimentos de vendas são antecidos por uma fase de pré-seleção de candidaturas.

Artigo 7.º

Tipos de Procedimentos

A venda dos lotes é efetuada nas seguintes formas:

- a) Hasta pública ou
- b) Reconhecimento de especial interesse municipal.

Artigo 8.º

Candidatos

Os candidatos podem ser singulares ou coletivos, nacionais ou estrangeiros, residentes ou não no Município de Coruche, que cumpram os requisitos legais para o exercício da atividade económica e/ou financeira que pretendam instalar.

Artigo 9.º

Início dos Procedimentos

Sempre que a Câmara Municipal considere oportuno, serão enunciados os lotes disponíveis para venda na ZIMB-N.

Artigo 10.º

Anúncio

A Câmara Municipal divulgará a sua deliberação por edital a publicar nos sítios do costume, no *site* oficial e ainda nos demais meios de comunicação julgados convenientes.

Artigo 11.º

Candidatura

1 — Os interessados deverão apresentar, no prazo fixado no anúncio, a sua candidatura através de formulário próprio disponível no *site* <https://www.cm-coruche.pt/> ou presencialmente, na Câmara Municipal de Coruche.

2 — Os interessados poderão ainda apresentar propostas espontâneas, as quais serão consideradas no procedimento de alienação que se realizará em momento imediatamente posterior à sua apresentação, devidamente instruídas.

3 — O formulário deve ser acompanhado dos seguintes elementos:

a) Interessado pessoa singular — Identificação do interessado com o nome completo, morada, cartão de cidadão/Bilhete de Identidade, NIF, e-mail e contacto telefónico;

b) Interessado Pessoa coletiva — certidão permanente da sociedade identificando o representante legal da sociedade e elementos mencionados na alínea a) referentes ao representante legal;

c) Certidão de regularidade contributiva emitida pela Segurança Social;

d) Certidão de regularidade de dívidas e impostos emitida pela Autoridade Tributária;

e) Identificação do(s) lote(s) pretendido(s), podendo apresentar proposta(s) alternativa(s);



- f) A atividade a ser desenvolvida, especificando se se trata de uma empresa nova, criação de sucursal/filial ou de transferência de empresa e neste caso, de que local;
- g) O número de postos de trabalho a criar;
- h) O montante de investimento a realizar;
- i) As fases e calendarização do projeto de investimento (prazos a cumprir no faseamento da construção e de início da respetiva laboração);
- j) Outros dados que possam influenciar na seleção das candidaturas, atendendo aos fatores de ponderação.
- k) Declaração de conhecimento e aceitação expressa do presente regulamento.

4 — A falta de indicação de qualquer dos elementos e/ou de algum dos documentos mencionados no número anterior, dará lugar à exclusão da candidatura.

5 — Sempre que se julgue necessário pode ser solicitado aos candidatos elementos complementares, concedendo-lhes um prazo máximo, sob pena de considerar sem efeito a respetiva candidatura.

Artigo 12.º

Comissão de Análise

A Câmara Municipal designará uma Comissão, composta por um eleito, um elemento do Departamento Administrativo e Financeiro e um elemento da Divisão de Planeamento Estratégico, que avalia as propostas apresentadas.

Artigo 13.º

CrITÉrios de seleção

1 — As candidaturas a selecionar terão como fatores de ponderação os seguintes:

a) Interesse económico do projeto empresarial a instalar na região — podendo avaliar designadamente:

- i) Número de trabalhadores da empresa;
- ii) Novos postos de trabalho a criar;
- iii) A pretensão de localizar ou deslocalizar a sede de empresa para o Concelho de Coruche
- iv) Montante do investimento a realizar;
- v) Tipologia de investimento

2 — A ponderação dos critérios para a seleção será definida pela Comissão na primeira reunião.

Artigo 14.º

Decisão

1 — A Comissão analisa as propostas e remete o processo para decisão da Câmara Municipal.

2 — Existindo apenas um candidato ao(s) lote(s) submetido(s), a Câmara Municipal pode decidir pela atribuição ao único candidato pelo preço base, exceto nos casos em que a proposta apresentada não corresponda às opções estratégicas para o desenvolvimento económico do Município.

3 — No caso de a(s) proposta(s) poder configurar um especial interesse sócio-económico para o concelho, a mesma pode ser remetida para uma segunda fase de reconhecimento de especial interesse municipal, não lhe sendo aplicável o procedimento de hasta pública.

4 — A decisão contém a lista dos candidatos excluídos, os que seguem para hasta pública e os que são remetidos para Reconhecimento especial de Interesse Municipal.

5 — Os candidatos são notificados da decisão da Câmara Municipal.

6 — Os candidatos dispõem de 10 dias para se pronunciarem em sede de audiência prévia.



CAPÍTULO II

Hasta Pública

Artigo 15.º

Procedimento

O ato público decorrerá em data, hora e local fixado para o efeito pela Comissão de venda de lotes.

Artigo 16.º

Comissão de venda

A hasta pública é dirigida por uma comissão, composta por um eleito, um elemento do Departamento Administrativo e Financeiro e um elemento da Divisão de Planeamento Estratégico, a definir pela Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Hasta pública

1 — Declarado aberto o ato público, a Comissão, procede à identificação da hasta pública e à identificação dos candidatos selecionados.

2 — Os representantes das pessoas coletivas devem estar dotados dos instrumentos legais que lhes permitam a prática do ato.

3 — É aberta a hasta pública, iniciando-se a licitação verbal com a enunciação do preço base, sendo admitidos lances mínimos de 500 €.

4 — A licitação termina quando tiver sido anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

5 — No final, o Presidente da comissão anuncia a quem será vendido o lote.

6 — Do ato é lavrada ata que é notificada pela comissão a todos os candidatos para o exercício do direito à audiência prévia.

7 — Decorrido o prazo de audiência prévia, a ata é enviada para deliberação de Câmara a quem competirá emitir o ato final.

CAPÍTULO III

Reconhecimento Especial de Interesse Municipal

Artigo 18.º

Procedimento

1 — A Comissão de Análise remete para a Câmara Municipal para deliberação da proposta da(s) candidatura(s) que poderão configurar um especial interesse sócio-económico para o município.

2 — Em caso de aprovação da proposta, a Câmara Municipal remeterá a mesma à Assembleia Municipal para deliberação.

Artigo 19.º

Reconhecimento Especial de Interesse Municipal

1 — A atribuição do reconhecimento especial de interesse municipal implica a imediata atribuição do lote pretendido na candidatura.



2 — Ficarão consignados em ata o reconhecimento mencionado no número anterior, o nome do candidato, o valor da venda e o lote atribuído.

CAPÍTULO IV

Formalização

Artigo 20.º

Escritura Pública

1 — O dia, hora e local da outorga da escritura pública de compra é marcada e notificada ao adquirente pela Câmara Municipal.

2 — Na escritura pública constará as obrigações decorrentes do Artigo 24.º e as causas e efeitos do incumprimento constantes do Artigo 26.º

3 — O pagamento do preço do lote realiza-se no ato da outorga da escritura pública.

4 — A não celebração da escritura pública por facto imputável ao candidato importa a renúncia ao lote.

5 — No caso de verificação do número anterior, o lote será novamente posto a concurso.

Artigo 21.º

Despesas e obrigações fiscais

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

Artigo 22.º

Direito de Preferência

Os compradores dos lotes não poderão ceder, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra, a propriedade ou o direito de superfície ou das benfeitorias nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizadas pelo Município de Coruche, o qual gozará, mediante declaração expressa na respetiva escritura pública e posterior inscrição no registo, do direito de preferência, com eficácia real.

Artigo 23.º

Licenciamento, Construção e laboração

1 — O processo de licenciamento, a construção e o respetivo início de laboração devem cumprir os prazos seguintes:

a) O procedimento de controlo prévio da operação urbanística 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 3 meses após o início do prazo legal de construção;

c) Ao fim de 18 meses, 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 36 meses após a celebração da escritura, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitido o competente Alvará de Autorização de Utilização.

2 — Os prazos referidos no número anterior podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal mediante a apresentação de um requerimento fundamentado.

Artigo 24.º

Condicionantes

O adquirente, tanto na construção como laboração fica obrigado a cumprir os seguintes condicionantes:

- a) Acompanhamento arqueológico integral de todas as operações que impliquem movimentações de terras (desmatações, escavações, terraplanagens, depósitos e empréstimos de inertes);
- b) Sempre que se desenvolvam ações de manutenção, reparação ou de obra, deverá ser fornecida para consulta a planta de condicionamentos atualizada aos responsáveis e cumpridas as medidas de minimização previstas na fase de construção e que se encontram no Anexo I;
- c) Apresentação de cartografia com a implantação das áreas de estaleiro, depósitos temporários e empréstimos inertes e Planos de Acesso;
- d) O projeto deve prever órgãos de descargas que garantam que o caudal descarregado não exceda em mais de 80 % a capacidade de vazão das passagens hidráulicas, devendo ser revisto o volume de armazenamento das bacias, para que sejam mantidos todos os pressupostos de dimensionamento apresentados, nomeadamente para os tempos de retenção (13 minutos para a Bacia 2 e 18 minutos para a Bacia 3);
- e) Cumprimento das medidas de minimização e planos de monitorização, constantes do Anexo;
- f) Criação dos postos de trabalho;
- g) Manutenção dos postos de trabalho indicados na candidatura, após início da laboração.

Artigo 25.º

Benefícios

- 1 — Os adquirentes poderão ter isenção pelo prazo de cinco anos no pagamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), desde que cumpram as condicionantes estabelecidas no Artigo 24.º
- 2 — A isenção deve ser requerida pelo adquirente mediante preenchimento de formulário próprio disponível nos serviços online ou entregue presencialmente no Serviço do Balcão Único.
- 3 — A comunicação da atribuição do benefício é efetuada anualmente, por via eletrónica, por parte do Departamento Administrativo e Financeiro, à Autoridade Tributária, nos termos previstos na lei, sendo da responsabilidade desta última a aplicação dos mesmos.

Artigo 26.º

Incumprimento

- 1 — Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda, para além das legalmente previstas, o não cumprimento dos prazos e normas constantes no presente Regulamento.
- 2 — A resolução tem como consequência:
 - a) imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade do Município de Coruche bem como as benfeitorias nele existentes;
 - b) devolução do valor dos benefícios concedidos.
- 3 — A resolução opera-se, por comunicação realizada, por carta registada com aviso de receção, pelo Município de Coruche ao adquirente.
- 4 — A Câmara Municipal comunica ao adquirente a data, hora e local da realização da escritura de reversão.
- 5 — A Câmara Municipal poderá renunciar ao direito de reversão sempre que existam circunstâncias especiais que o justifiquem.
- 6 — O não cumprimento do Artigo 24.º determina a devolução do valor dos benefícios estabelecidos.

