



Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

Nota justificativa

A criação e consolidação de parques acolhimento empresarial e/ou industrial é, desde há muito, um reconhecido instrumento de estímulo ao desenvolvimento económico das cidades e regiões. São inúmeros os casos de parques de empresas, incubadoras e estruturas semelhantes, que contribuíram para o desenvolvimento local e, em alguns casos, foram responsáveis pela revitalização das regiões.

As vantagens destas estruturas são conhecidas, em particular no que se refere ao desenvolvimento económico. O processo de concentração de empresas é um mecanismo eficaz de garantia da sua formação sólida, promovendo o intercâmbio de conhecimento, de informação e de produção de tecnologia importante, que permite a criação de sinergias diversas, entre outras vantagens.

A Operação de Ampliação da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias (AAE Cantarias) vem preencher uma lacuna existente na oferta de espaços industriais para instalação de empresas e, paralelamente, criar condições favoráveis ao investimento no concelho e à criação de emprego. A ausência de espaços disponíveis para a instalação de empresas fazia-se sentir há muito e tem sido fator inibidor da localização de algumas unidades industriais que acabaram por fazer os seus investimentos noutros concelhos.

Com a implementação desta operação o Município de Bragança visa contribuir para a atração de empresas orientadas para a inovação, 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, no quadro do disposto no Título I da Parte G do Código Regulamentar do Município de Bragança, publicado no Diário da República, 2.ª Série, de 20 de julho



Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

de 2016, a Câmara Municipal pretende definir, no exercício da competência prevista na alínea k) do n.º1 do artigo 33.º do regime jurídico das autarquias locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a regulamentação interna aplicável aos procedimentos de alienação dos lotes a disponibilizar, resultantes da Operação de Ampliação da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias, sob o Alvará de Loteamento Urbano n.º 1/2018.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

O presente documento estabelece as regras e critérios que deverão obedecer os procedimentos de alienação, em regime de propriedade plena, dos 46 lotes de terreno, resultantes da Operação de Ampliação da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias, sob o Alvará de Loteamento Urbano n.º 1/2018.

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) A atração de empresas orientadas para a inovação, 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 tendo por referência o preço de mercado praticado na zona da Área de Acolhimento Empresarial de Cantarias, devidamente validado por perito externo certificado, conforme anexo 1.



Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

CAPÍTULO II

ATRIBUIÇÃO E VENDA DOS LOTES DE TERRENO

Artigo 4.º

Anúncio

1. O Município de Bragança divulgará, de forma aberta e não discriminatória, a abertura do procedimento de venda dos lotes de terreno, através de anúncio, publicitado na imprensa local e regional e nos canais de comunicação do Município.
2. Do anúncio devem constar, designadamente, a identificação e a localização dos lotes a alienar, o prazo e modo de apresentação das propostas, os elementos que devem ser indicados nas propostas, os fatores e o modelo de avaliação das propostas, os requisitos mínimos das propostas, o preço base de cada lote e outros elementos considerados relevantes.

Artigo 5.º

Comissão de avaliação

1. O procedimento de alienação é dirigido por uma comissão, nomeada pelo Município de Bragança, aquando da deliberação de abertura do procedimento.
2. A comissão será composta por três elementos efetivos, um dos quais designado presidente, e dois suplentes, podendo integrar representantes de outras entidades, designadamente do Instituto Politécnico de Bragança, da Associação Empresarial do Distrito de Bragança – NERBA, da Associação Comercial, Industrial e Serviços de Bragança - ACISB, da Associação Brigantia Ecopark e/ou outra(s).

Artigo 6.º

Apresentação de propostas

Os interessados deverão apresentar a sua proposta através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal (anexo II), acompanhado de um formulário (anexo III) complementado com os seguintes elementos e documentos:

- a) Declaração de aceitação das condições estipuladas nas presentes normas (anexo IV);
- b) Identificação da atividade empresarial, curriculum dos promotores, postos de trabalho atuais e a criar;

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

c) Memória descritiva e plano previsional de execução financeira do investimento, com um horizonte temporal não inferior a 5 anos;

d) Dossiê técnico do empreendimento, com referência às características da construção, calendarização da sua execução, recursos necessários em matéria de infraestruturas (nomeadamente água, eletricidade e gás), resíduos produzidos (designadamente águas residuais, ruído e emissões gasosas), bem como do seu tratamento e controle de poluição;

e) Demonstração da autonomia financeira da empresa, através de documento comprovativo da mesma, nomeadamente da declaração fiscal do último ano, no caso de empresas com atividade no ano n-1;

f) Outros elementos e documentos exigidos no anúncio para comprovação dos critérios, fatores e subfactores de avaliação das propostas e ou de bonificação do preço de venda.

Artigo 7.º

Avaliação das propostas

1. Na análise e avaliação das propostas serão utilizados os seguintes critérios ou fatores:

a) Montante do investimento a realizar no lote ou lotes a que se candidata, até ao término dos primeiros 5 anos de atividade da empresa na AAE das Cantarias;

b) Número líquido de novos postos de trabalho a criar (nos primeiros 5 anos de atividade na AAE);

c) Número de posto(s) de trabalho criados, com desempregado(s) jovens, com idades compreendidas entre os 18 e os 30 anos, inclusive, detentores de uma qualificação de nível 6 (licenciatura), 7 (mestrado) ou 8 (doutoramento) do Quadro Nacional de Qualificações (QNQ), inscritos no Centro de Emprego e Formação Profissional de Bragança;

d) Sede no concelho de Bragança, à data da submissão da candidatura ou até ao término do prazo previsto no n.º 3 do artigo 9.º.

e) Atividade da empresa vocacionada para a produção de bens transacionáveis;

f) Capacidade exportadora da empresa.

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

2. A ponderação dos fatores e subfatores de avaliação anteriormente referidos, os requisitos mínimos das propostas e o modelo de avaliação serão identificados no anúncio, a publicar aquando da alienação dos lotes.
3. Para efeitos de análise e avaliação das propostas, a comissão poderá solicitar aos candidatos a apresentação de elementos complementares aos constantes da proposta, bem como solicitar a outras entidades os pareceres que entender necessários à correta avaliação do projeto empresarial.

Artigo 8.º

Incentivos ao investimento

Os fatores/critérios de bonificação do preço do m² do lote(s) serão os seguintes:

- a) Montante do investimento a realizar no lote ou lotes a que se candidata, até ao término dos primeiros 5 anos de atividade da empresa na AAE das Cantarias;
- b) Número líquido de novos postos de trabalho a criar (nos primeiros 5 anos de atividade na AAE);
- c) Número de posto(s) de trabalho(s) criados, com desempregado(s) jovens, com idades compreendidas entre os 18 e os 30 anos, inclusive, detentores de uma qualificação de nível 6, 7 ou 8 do Quadro Nacional de Qualificações (QNQ), inscritos no Centro de Emprego e Formação Profissional de Bragança;
- d) Sede no concelho de Bragança, à data da submissão da candidatura ou até ao término do prazo previsto no n.º 3 do artigo 9.º.
- e) Atividade da empresa vocacionada para a produção de bens transacionáveis;
- f) Capacidade exportadora da empresa;
- g) Introdução de novas tecnologias e modelos de produção que permitam o desenvolvimento de novos produtos e/ou serviços
- h) Projetos de investimento resultantes de projetos académicos ou de novas iniciativas empresariais, em especial por parte de empresas pertencentes ao Parque de Ciência e Tecnologia, Brigantia Ecopark

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

Em que:

Investimento a realizar até ao término do quinto ano de início da laboração da empresa na AAE – VI (20%)

- i) $\geq \text{€ } 1.000.000,00$: 100%
- ii) $\geq \text{€ } 750.000,00$ e $< \text{€ } 1.000.000,00$: 75%
- iii) $\geq \text{€ } 500.000,00$ e $< \text{€ } 750.000,00$: 50%
- iv) $\geq \text{€ } 250.000,00$ e $< \text{€ } 500.000,00$: 25%
- v) $\geq 50.000,00$ e $< 250.000,00$: 15%

Número de postos de trabalho líquidos a criar – PT (25%)

- i) ≥ 40 postos de trabalho: 100%
- ii) ≥ 30 e < 40 postos de trabalho: 80%
- iii) ≥ 20 e < 30 postos de trabalho: 60%
- iv) ≥ 10 e < 20 postos de trabalho: 40%
- v) ≥ 1 e < 10 postos de trabalho: 20%

Para efeito de cálculo da criação líquida de emprego, nos cinco primeiros anos de laboração da empresa na AAE das Cantarias, será utilizada a seguinte fórmula:

60

$$M = \sum_{i=1} PT_i / 60$$

i=1

M = média

PT_i = número de postos de trabalho existentes no final do mês i

Percentagem do número de posto(s) de trabalho(s) criados, nos cinco primeiros anos de atividade da empresa na AAE das Cantarias, com desempregado(s) jovens, com idades compreendidas entre os 18 e os 30 anos, inclusive, detentores de uma qualificação de nível 6 (Licenciatura), 7 (Mestrado) ou 8 (Doutoramento) do Quadro Nacional de Qualificações (QNQ), inscritos no Centro de Emprego e Formação Profissional de Bragança – JD (5%)

- i) = 100% dos postos de trabalho criados: 100%

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

- ii) $\geq 70\%$ e $< 100\%$ dos postos de trabalho criados: 80%
- iii) $\geq 50\%$ e $< 70\%$ dos postos de trabalho criados: 60%
- iv) $\geq 30\%$ e $< 50\%$ dos postos de trabalho criados: 40%
- v) $\geq 1\%$ e $< 30\%$ dos postos de trabalho criados: 20%

Empresa com sede no concelho de Bragança, à data da submissão da candidatura ou até ao término do prazo previsto no n.º 3 do artigo 9.º. **SB (15%)**

Atividade da Empresa (produção de bens transacionáveis) – BT (10%)

Forte vocação exportadora – VE (15%)

- i) = 100% do volume de negócios 100,00%
- ii) $\geq 70\%$ e $< 100\%$ do volume de negócios 80,00%
- iii) $\geq 50\%$ e $< 70\%$ do volume de negócios 60,00%
- iv) $\geq 30\%$ e $< 50\%$ do volume de negócios 40,00%
- v) $\geq 1\%$ e $< 30\%$ do volume de negócios 20,00%

Para cálculo da vocação exportadora da empresa, considera-se o peso da média aritmética do volume de exportações, no total do volume de negócios, nos 5 primeiros anos de laboração na AAE das Cantarias e é dada pela seguinte expressão:

5

$$M = \sum_{i=1}^5 (VE_i/5) / VN_i/5$$

i=1

M = média

VE_i = volume de exportações no final do ano.

VN_i = volume de negócios no final do ano.

Introdução de novas tecnologias e modelos de produção que permitam o desenvolvimento de novos produtos e/ou serviços – NT (5%)

Projetos de investimento resultantes de projetos académicos ou de novas iniciativas empresariais, em especial por parte de empresas pertencentes ao Parque de Ciência e Tecnologia, Brigantia Ecopark – BE (5%)

Sendo que:

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

$$CP = VI + PT + JD + SB + BT + VE + NT + BE$$

$$VR = (CP * VL)$$

$$VF = A * (VL - VR)$$

CP – Classificação final do projeto (%)

VR – Valor de redução do m2 (€)

VL – Preço do m2 do lote, avaliado por perito externo (€)

VF – Preço final do lote (€)

A – Área total do lote (m2)

Artigo 9.º

Relatório preliminar

1. Após a análise das propostas e a aplicação do modelo de avaliação, 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. No mesmo prazo, deverão os candidatos apresentar o documento comprovativo da constituição da empresa, caso não o tenham submetido na fase de apresentação da candidatura, sob pena de exclusão.

Artigo 10.º

Relatório final

Cumprido o disposto no artigo anterior, a Comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos para o efeito, aplicando-se, sendo o caso, o previsto no n.º 2 do artigo 148.º do CCP, do Decreto-Lei n.º 111- B/2017, de 31 de agosto.

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

Artigo 11.º

Adjudicação

1. A decisão de adjudicação será notificada, no prazo de 10 dias, a todos os concorrentes, acompanhada do relatório final.
2. Juntamente com a notificação da decisão de adjudicação, o adjudicatário será notificado para apresentar, no prazo de 10 dias, a declaração constante do Anexo IV, 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 12.º

Escritura de compra e venda

1. A minuta do contrato de compra e venda é aprovada pela câmara municipal, com a decisão de adjudicação e notificada ao adjudicatário.
2. A realização da escritura de compra e venda deverá ocorrer no prazo máximo de 90 dias após a notificação.

Artigo 13.º

Preço contratual

1. O preço contratual corresponde ao preço base deduzido dos eventuais incentivos atribuídos ao adjudicatário, no âmbito do artigo 8.º.
2. O pagamento do preço é efetuado a pronto, no ato de celebração da escritura.
3. O incentivo é garantido pelo comprador através da prestação de uma caução, mediante garantia bancária à 1.ª solicitação, depósito ou seguro-caução à 1.ª solicitação a favor do Município de Bragança de valor igual ao incentivo concedido.

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

4. Após o decurso do 2.º ano a contar do início da atividade da laboração, a requerimento do interessado e em função da prova de cumprimento dos critérios que fundamentaram a atribuição do incentivo, a Câmara Municipal deliberará a extinção do valor da caução ou a sua redução proporcional, neste último caso, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5. Após o decurso do 5.º ano, a Câmara Municipal determinará, conforme o caso, a extinção da caução ou o devido reembolso do incentivo, acrescido dos juros em vigor.

6. O reembolso deverá ser efetuado no prazo de sessenta dias, a contar da data da notificação, findo o qual, a Câmara Municipal acionará a correspondente caução prestada.

Artigo 14.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) Memória descritiva e plano previsional de execução financeira do investimento, com um horizonte temporal não inferior a 5 anos;

d) Dossiê técnico do empreendimento, com referência às características da construção, calendarização da sua execução, recursos necessários em matéria de infraestruturas (nomeadamente água, eletricidade e gás), resíduos produzidos (designadamente águas residuais, ruído e emissões gasosas) bem como do seu tratamento e controle de poluição;

e) 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;

f) 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, a contar do início da laboração e no caso de ter sido atribuída bonificação de preço, para além daquele prazo, enquanto não forem

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

cumpridos os critérios que fundamentaram aquela atribuição ou efetuado o respetivo reembolso.

g) A expressa menção de que o contrato obedece às normas de alienação dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias em anexo.

CAPÍTULO III

OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

Artigo 15.º

Construção

1. O adquirente terá que apresentar o projeto de arquitetura da obra, ao abrigo do regime de licenciamento, no prazo máximo de seis meses, a contar da data da celebração da escritura de compra e venda do lote.
2. Os projetos das especialidades terão que ser apresentados no prazo máximo de seis meses, a contar da data de notificação da aprovação do projeto de arquitetura, caso não tenham sido apresentados com o referido projeto.
3. O adquirente obriga-se a iniciar as obras no prazo máximo de seis meses a contar da notificação do ato de licenciamento, devendo, para o efeito, obter, se for o caso, o título de instalação ou de instalação e exploração do estabelecimento industrial e requerer a emissão do alvará de licenciamento.
4. As obras devem ser concluídas no prazo máximo de dois anos, entendendo-se como concluídas logo que seja emitida a competente autorização de utilização.
5. Excecionalmente, a requerimento fundamentado do interessado, os prazos previstos neste artigo poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal.

Artigo 16.º

Laboração

1. Após a notificação da autorização de utilização a empresa terá um prazo máximo de seis meses para dar início à laboração, devendo para o efeito requerer o competente alvará de utilização.
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.

Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

Artigo 17.º

Cláusula resolutiva

1. O Município de Bragança poderá resolver o contrato nos termos seguintes:
 - a) Se o comprador não cumprir os prazos estabelecidos e respetivas prorrogações, fixados nos artigos 15.º e 16.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 Bragança.
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.
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 18.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.

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



Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

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 19.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. No caso de ter sido atribuída qualquer bonificação de preço, a autorização é exigível, para além daquele prazo, enquanto não forem cumpridos os critérios que fundamentaram aquela atribuição ou efetuado o respetivo reembolso.
3. A decisão de autorização fixará as condições e obrigações a que fica sujeito o adquirente do direito.
4. O Município tem o direito de preferência, com eficácia real, na alienação do lote e da construção existente conjunta ou separadamente.
5. 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 17.º
6. 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.
7. Sendo caso disso, o requerimento do interessado, o Município emitirá declaração comprovativa de que o negócio pretendido não depende de autorização.



Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 20.º

Legislação subsidiária

Ao procedimento de alienação dos lotes, são subsidiariamente aplicáveis as disposições do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto e do Código dos Contratos Públicos (Decreto-Lei n.º 111-. B/2017, de 31 de agosto).

Artigo 21.º

Casos omissos

Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pelo Município de Bragança nos termos da legislação aplicável.”

Aprovadas, em Reunião Ordinária de Câmara de 13 de agosto de 2018.



Normas de alienação de lotes de terreno da Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias

ANEXO I

(Avaliação dos lotes, por perito externo)

ANEXO II

(Requerimento)

ANEXO III

(Formulário de candidatura)



**Normas de alienação de lotes de terreno da
Área de Acolhimento Empresarial das Cantarias**

ANEXO IV

DECLARAÇÃO