



# **REGULAMENTO DE ALIENAÇÃO DE LOTES PARA ATIVIDADES ECONÓMICAS**

**2025**

## **Regulamento de Alienação de Lotes para Atividades Económicas**

### **Nota Justificativa**

A Zona de Atividades Económicas de Vinhais, doravante designada ZAE, constitui um importante instrumento de promoção do desenvolvimento económico do concelho, contribuindo para a diversificação da base económica e para a dinamização do tecido empresarial, estimulando a criação de emprego aliado a características que permitam gerar maior valor, permitindo novos usos complementares e uma maior área de implantação das construções, reforçando assim a capacidade de fixação da população.

Com efeito, associado à necessidade de criar melhores condições na ZAE de Vinhais, de forma a dinamizar o tecido empresarial, fomentar o desenvolvimento económico e atrair novas empresas, criando assim mais emprego no Concelho, procedeu-se à ampliação da ZAE de Vinhais.

Subsequentemente, procedeu-se a uma revisão do Regulamento da Zona Industrial de Vinhais, publicado no apêndice n.º 133 – II Série, n.º 214, de 15 de setembro de 2000, por forma a adequá-lo à nova realidade, estabelecendo, além de outras alterações, condições favoráveis na aquisição de lotes destinados à implantação de indústrias que criem mais postos de trabalho.

Simultaneamente, verificou-se a constante e crescente procura por parte de novas empresas que também pretendem investir na referida ZAE ou transferir para o concelho as suas sedes ou unidades de produção.

Os referidos investimentos implicam, necessariamente, a criação de mais postos de trabalho no concelho de Vinhais, o que potencia a fixação de famílias e jovens no concelho.

Sendo que um dos melhores e mais eficientes incentivos à instalação de empresas e unidades económicas é mediante a disponibilização de lotes, sítios em ZAE's devidamente organizadas que concentram num único local várias empresas e serviços.

As condições e os termos de alienação dos lotes nessa ZAE e noutras que o Município venha, entretanto, a constituir devem salvaguardar os princípios da igualdade e da

transparência, bem como potenciar a instalação de empresas, sendo que para o efeito terão que constar de Regulamento, ou seja de normas jurídicas gerais e abstratas que, no exercício de poderes jurídico-administrativos, visem produzir efeitos jurídicos externos.

No que se refere à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, cumpre salientar que as normas previstas neste regulamento terão em conta os custos associados à aquisição de terrenos, à constituição dos lotes e construção das infraestruturas.

O artigo 23º do Anexo I da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, que regula o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), determina que são atribuições dos municípios a promoção e salvaguarda dos interesses próprios da respetiva população em articulação com as freguesias, designadamente no domínio da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo para a execução destas de competências ao nível de captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos territórios, por força da alínea ff) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

Neste sentido, e dando assim cumprimento ao disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto do presente regulamento, após aprovação pela Câmara Municipal, será submetido a apreciação e consulta pública pelo período de trinta dias, para recolha de sugestões, através de publicação no Diário da República e na Internet no sítio institucional do Município.

## **CAPÍTULO I**

### **Lei Habilitante, Objeto e Âmbito**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei Habilitante**

O Regulamento de Alienação de Lotes para Atividades Económicas de Vinhais é aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, conjugado com as alíneas g), k) e ff) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

## **Artigo 2.º**

### **Objeto e Âmbito**

1. O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a alienação de lotes sitos na Zona de Atividades Económicas do Município de Vinhais, adiante abreviadamente designada por ZAE.
2. O disposto neste Regulamento abrange todas as iniciativas e projetos empresariais, industriais e/ou serviços, privados ou públicos, que visem instalar ou transferir a sede social, filial, estabelecimento e/ou unidade empresarial para a ZAE de Vinhais.

## **Artigo 3.º**

### **Princípios e Objetivos**

1. A alienação dos lotes na ZAE rege-se pela observância dos princípios gerais da legalidade, da prossecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, da boa administração, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da razoabilidade, da imparcialidade, da boa-fé, da colaboração com os particulares, da participação, da decisão, da administração eletrónica, da gratuidade, da responsabilidade, da proteção dos dados pessoais e da cooperação leal com a União Europeia, consignados nos artigos 3.º a 19.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.
2. A alienação dos lotes nos termos previstos neste Regulamento visa prosseguir os seguintes objetivos:
  - a) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento da ZAE;
  - b) Promover processos de inovação produtiva;
  - c) Promover a produção de novos bens e serviços no Município;
  - d) Promover a inovação técnica do processo de produção, organizacional e de marketing, bem como a inovação tecnológica;
  - e) Aumento dos postos de trabalho existentes no concelho de Vinhais e consequente fixação de população no concelho;
  - f) Promover o aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar no concelho de Vinhais;
  - g) Fomentar a iniciativa de processos de interesse para o desenvolvimento local;
  - h) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;

- i) Fomentar a reestruturação e diversificação dos setores económicos já instalados no Município;
- j) Apoiar e promover o desenvolvimento de projetos e ideias de negócio;
- k) Salvar e promover os projetos empresariais já instalados na ZAE; e
- l) Preservação e proteção do ambiente.

## **CAPÍTULO II**

### **Gestão da zona industrial**

#### **Artigo 4.º**

##### **Entidade Responsável**

A gestão urbanística, promoção e administração da ZAE é da responsabilidade da Câmara Municipal de Vinhais, que tem a obrigação de implementar e fazer implementar os instrumentos de planeamento e gestão em vigor.

#### **Artigo 5.º**

##### **Setores de atividade**

1. Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações que neles possam ser implementadas devem respeitar o Plano Diretor Municipal, bem como as restantes normas legais em vigor, em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.

2. Desde que respeitadas as características específicas dos lotes e os parâmetros urbanísticos definidos para os mesmos, nos lotes, objeto de alienação ao abrigo do presente Regulamento, podem ser realizados investimentos para a prossecução de atividades económicas dos seguintes setores:

- a) Indústria;
- b) Armazenagem de apoio a unidades de produção ou transformação existentes;
- c) Comércio;
- d) Equipamentos;
- e) Serviços;
- f) Energias renováveis;
- g) Recolha e reciclagem;
- h) Laboratórios fabris;
- i) Tecnologias de informação e Comunicação ligados ao setor industrial; e
- j) Quaisquer outros considerados de interesse para o Município.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as regras urbanísticas em vigor, podem definir áreas de implementação de projetos empresariais, de acordo com setores específicos das atividades económicas a desenvolver nessas áreas/parte da respetiva ZAE.

4. A alienação de um lote para realização de um concreto projeto empresarial carece sempre de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, sendo que a Câmara Municipal poderá fundamentadamente rejeitá-lo, nos seguintes casos:

- a) Projeto empresarial ou atividade económica concreta a desenvolver ser manifestamente incompatível com os objetivos de alienação de lotes enunciados neste regulamento;
- b) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar uma sobrecarga incompatível para as infraestruturas públicas existentes na respetiva zona industrial municipal; e
- c) Projeto empresarial ou atividade económica a desenvolver representar graves riscos para a saúde pública ou para o ambiente.

### **CAPÍTULO III**

#### **Procedimento de alienação dos lotes**

##### **Artigo 6.º**

##### **Aquisição e utilização dos lotes**

1. A alienação, aquisição e utilização dos lotes na ZAE ficam sujeitos e condicionados ao estrito cumprimento das normas previstas neste regulamento, nos regulamentos em vigor no Município de Vinhais em matéria de urbanismo e ambiente e demais instrumentos de gestão territorial em vigor no concelho, e ainda ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura.

2. Os lotes que integram a ZAE estão todos devidamente identificados nos respetivos instrumentos de gestão urbanística da respetiva ZAE, publicados no site institucional do Município.

## **Artigo 7.º**

### **Valor base**

O valor base por metro quadrado de alienação dos lotes será determinado por deliberação da Câmara Municipal de Vinhais para o respetivo lote e/ou para a zona industrial municipal ou para parte desta, o qual não poderá ser inferior ao do valor do mercado determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo e independente.

## **Artigo 8.º**

### **Procedimento de alienação**

1. A alienação dos lotes pode ser efetuada em hasta pública ou por concurso.
2. O procedimento de alienação de lotes na ZAE inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal de Vinhais que deve indicar o regime de alienação escolhido, de acordo com as regras fixadas no presente regulamento.
3. Quando o regime de alienação escolhido é o de hasta pública, a Câmara Municipal deve aprovar as peças do procedimento, designadamente, as condições gerais da hasta pública e o anúncio.
4. Quando o regime de alienação escolhido é o do concurso, a Câmara Municipal deve aprovar as condições e critérios do procedimento concursal.

## **Artigo 9.º**

### **Hasta Pública**

1. A alienação de lotes em hasta pública faz-se com a publicação de anúncio, por um período de 30 dias, no site institucional do Município de Vinhais, num jornal local ou regional.
2. As peças do procedimento de hasta pública deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município de Vinhais, bem como no site institucional deste, onde será permitido o seu *download*, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
3. O período de 30 dias a que se refere o anterior n.º 1 conta-se da publicação efetuada em último lugar, em dias úteis, suspendendo-se nos sábados, domingos e feriados.
4. A licitação decorrerá em ato público, em local, data e hora a fixar pela Câmara Municipal.

5. A adjudicação será feita ao concorrente que fizer a oferta mais elevada, pelo que logo que encerrada a licitação de cada lote, o funcionário ou agente que presidir ao ato público declarará a respetiva adjudicação.

### **Artigo 10.º**

#### **Comissão**

O ato público de abertura das propostas é dirigido por uma Comissão, composta por três trabalhadores do Município de Vinhais, sendo o Presidente e dois vogais, a designar pelo Presidente da Câmara Municipal, a qual deve constar do anúncio de hasta pública.

### **Artigo 11.º**

#### **Ato público**

1. O ato público de abertura das propostas será realizado perante os concorrentes no dia, hora e local indicado no anúncio de hasta pública.
2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.
3. O Presidente da Comissão procederá à abertura e leitura das propostas, indicando expressamente o lote a que se refere a proposta e o preço de aquisição proposto.
4. No ato público a Comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída nos termos do artigo 16.º e com os documentos indicados nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 17.º, e não procede, nesse ato, à análise das propostas.
5. As deliberações da Comissão tomadas no âmbito do ato público consideram-se, para os devidos efeitos, notificadas aos concorrentes, nesse ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação.
6. No ato público a Comissão deve solicitar aos concorrentes que, no prazo de cinco dias úteis, procedam ao suprimento de irregularidades das suas propostas causadas pela não apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data da apresentação da proposta e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.
7. Nenhum concorrente poderá ser excluído sem que tenha lugar a respetiva audiência prévia.

## **Artigo 12.º**

### **Análise das propostas pela Comissão**

1. No prazo de 30 dias úteis após a realização do ato público, a Comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes, fixados no artigo 18.º deste regulamento.
2. A Comissão pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.
3. Os esclarecimentos prestados pelos respectivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.
4. Os pedidos de esclarecimentos formulados pela Comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.
5. Após a análise das propostas, a Comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem como a exclusão de alguma proposta que não apresente todos os elementos exigidos no artigo 17.º.
6. Elaborado o relatório preliminar a Comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.
7. Cumprido o disposto no número 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.
8. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a Comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no n.º 6.
9. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.

### **Artigo 13.º**

#### **Decisão de alienação**

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do n.º 9 do artigo anterior, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
2. Simultaneamente com a deliberação de alienação dos lotes e caso o concorrente tenha requerido, nos termos indicados no n.º 6 do artigo 19.º, a Câmara Municipal apreciará os fundamentos apresentados para justificar a celebração de contrato-promessa e decidirá a pretensão do concorrente.
3. A decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

### **Artigo 14.º**

#### **Concurso**

1. O concurso para aquisição dos lotes será aberto por meio de aviso afixar nos locais públicos do costume e a publicar, pelo menos, num dos jornais locais, bem como no site institucional do Município de Vinhais.
2. O prazo para apresentação de propostas será de 10 dias úteis, contados da data da última publicação referida no número anterior.
3. Findo o prazo estabelecido no número anterior, será elaborada, por uma Comissão a designar para o efeito, a lista provisória dos concorrentes admitidos, admitidos condicionalmente e excluídos, com a fundamentação devida.
4. Os candidatos admitidos condicionalmente e excluídos serão notificados por via postal, sob registo com aviso de receção, podendo os primeiros preencher as deficiências de instrução da sua candidatura, no prazo máximo de 5 dias úteis, contados do dia seguinte ao da notificação.
5. A lista definitiva será elaborada após o decurso do prazo estabelecido no número anterior, pela comissão referida no n.º 3 e submetida à consideração da Câmara Municipal.
6. No caso de não haver candidatos admitidos condicionalmente ou excluídos, a lista a que se refere o n.º 5 será, desde logo, considerada definitiva.
7. Da lista definitiva será dada publicidade através de aviso afixado em local adequado do edifício sede da Câmara Municipal e no site institucional do Município de Vinhais.

8. O procedimento concursal rege-se pelas regras definidas nos artigos 12.º e 13.º do presente Regulamento, sem prejuízo das especificidades constantes do presente artigo.

### **Artigo 15.º**

#### **Concorrentes**

1. Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede ou não residente ou sem sede, no concelho de Vinhais, que participe no procedimento de hasta pública ou concurso mediante a apresentação de uma proposta.

2. Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;

b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;

c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;

d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para o Instituto da Segurança Social;

e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos ao Estado, concretamente, junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;

f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município de Vinhais; e

g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município de Vinhais.

## **Artigo 16.º**

### **Apresentação da proposta**

1. O concorrente manifesta, na sua proposta, a sua vontade de aquisição de lote e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da alienação do lote ou lotes, fixado no respetivo procedimento, e ser expresso em euros, por extenso e algarismos, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado em algarismos.
3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
4. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública ou no concurso.
5. Na sua proposta o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações no âmbito dos respetivos procedimentos.
6. Caso o concorrente tenha conhecimento que não irá reunir as condições necessárias à celebração da escritura pública ou documento particular autenticado no prazo previsto no artigo 19.º, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa de compra e venda e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão.

## **Artigo 17.º**

### **Documentos da proposta**

1. A proposta, elaborada nos termos do ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:
  - a) Anexo II do presente regulamento, do qual faz parte integrante.
  - b) Certidão permanente do registo comercial ou código de acesso à certidão, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
  - c) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município de Vinhais conferir os poderes da pessoa que assina;
  - d) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do artigo 15.º; e

e) Memória descritiva do projeto empresarial, indicando de forma clara e precisa o seguinte:

- i)* Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
- ii)* Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
- iii)* Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
- iv)* Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
- v)* Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;
- vi)* Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;
- vii)* A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;
- viii)* A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício (s) e/ou edificação (ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial.

*f)* Qualquer outro documento necessário para evidenciar o cumprimento pelo projeto empresarial de obrigações ambientais previstas na lei, no plano pormenor da respetiva ZIV ou exigidas em sede de licenciamento industrial; e

*g)* Qualquer outro documento que entenda por conveniente face ao investimento a realizar.

2. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.

## **Artigo 18.º**

### **Critérios de atribuição de lotes**

1. A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios:

- a)* Preço proposto para a aquisição do lote;
- b)* Prazo de execução do projeto empresarial;

c) Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados; e

d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar.

2. Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:

**a) Preço — 20 %**, em que:

<b>Pontuação</b>	<b>Avaliação</b>
1	Igual ao valor base
3	Até 10 % superior ao valor base
5	10 % superior ao valor base e até 20 % superior ao valor base
7	20 % superior ao valor base e até 40 % do valor base
8	Superior a 40 % do valor base e até 60 % do valor base
10	Superior a 60 % do valor base

**b) Prazo de execução do projeto empresarial — 25 %**, em que:

<b>Pontuação</b>	<b>Avaliação</b>
2	Em 24 meses
4	De 18 meses a 24 meses
6	De 12 meses a 18 meses
8	De 8 meses a 12 meses
10	Menos de 8 meses

**c) Investimentos que representem inovação tecnológica e utilização de energia renovável nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados — 25 %**, em que:

<b>Pontuação</b>	<b>Avaliação</b>
0	Projeto sem aspetos inovadores e sem a utilização de energia renovável
2	Projeto de inovação muito reduzida e sem a utilização de energia renovável
4	Projeto de inovação reduzida e sem utilização de energia renovável
7	Muito inovador e com utilização de energia renovável nalgumas fases do processo de produção ou prestação de serviços

10	Extremamente inovador com utilização de energia renovável de forma significativa no processo de produção ou prestação de serviços
----	---

**d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar — 30 %, em que:**

Pontuação	Avaliação
2	Criação de até 2 postos de trabalho
4	Criação de até 4 postos de trabalho
6	Criação de até 8 postos de trabalho
7	Criação de até 10 postos de trabalho
10	Criação de 15 ou mais postos de trabalho

3. A classificação da proposta será numa escala de 0 a 20, obtida de acordo com fórmula:

<p><b>Avaliação</b> = Preço (20 %) + Prazo Execução (25 %) + Inovação (25 %) + Postos Trabalhos (30 %)</p> <p><b>Pontuação final</b> (20 pontos) = Preço (4 pontos) + Prazo Execução (5 pontos) + Inovação (5 pontos) + Postos Trabalhos (6 pontos)</p>
---

4. Só são admitidas propostas cuja classificação seja igual ou superior a 10 pontos.

## CAPÍTULO IV

### Alienação dos lotes

#### SECÇÃO I

#### Da formalização da alienação

##### Artigo 19.º

##### Contrato-Promessa

1. O contrato-promessa de compra e venda deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da notificação da decisão de alienação de lote, prevista no n.º 3 do artigo 13.º.

2. No ato de celebração do contrato-promessa de compra e venda o adquirente do lote deverá proceder ao pagamento, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, de quantia correspondente a 25 % do preço constante da sua proposta.

3. O clausulado do contrato-promessa deve conter os seguintes elementos:

a) A identificação das partes e dos respetivos representantes, assim como do título a que intervém, com indicação dos atos que os habilitem para esse efeito;

b) A indicação do procedimento de alienação do lote e a data da decisão de alienação do lote;

c) A identificação do lote mediante a indicação do seu número, inscrição matricial e descrição na Conservatória do Registo Predial;

d) A descrição do projeto empresarial a executar no lote e a identificação do requerimento a solicitar a alienação do lote por negociação direta ou a proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública;

e) O preço da alienação;

f) O montante pago a título de sinal e princípio de pagamento do preço;

g) O prazo para a celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;

h) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos e de acordo com a proposta apresentada no procedimento de hasta pública ou no concurso, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e

i) Declaração expressa do concorrente a aceitar a obrigação de cumprir as condições de alienação do lote, estabelecidas nos artigos 21.º a 26.º do presente regulamento.

4. Deve ficar anexo ao contrato-promessa e dele fazer parte integrante cópia do presente regulamento.

5. Faz parte integrante do contrato-promessa o requerimento a solicitar a alienação, através da proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública ou concurso.

6. Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a decisão de alienação do lote caduca e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

## **Artigo 20.º**

### **Alienação do lote**

1. A escritura pública de compra e venda ou documento particular autenticado será celebrado no prazo definido no contrato-promessa de compra e venda ou no prazo de 30 dias, a contar da notificação da decisão de alienação prevista no n.º 3 do artigo 13.º.

2. Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura pública de compra e venda ou o documento particular autenticado nos prazos referidos no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de 6 meses, em função das razões invocadas para o efeito, devendo neste caso ser celebrado contrato-promessa de compra e venda ou alterado o contrato-promessa já celebrado.

3. Se por facto que lhe seja imputável o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, a decisão de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente a quantia paga a título de sinal e nos procedimentos de alienação de lote em hasta pública, o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

4. Na escritura de compra e venda ou documento particular autenticado deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:

- a) O valor da alienação;
- b) A indicação do procedimento e a data da decisão de alienação do lote;
- c) A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a identificação do requerimento a solicitar a alienação do lote, conforme proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública ou concurso;
- d) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial, conforme proposta apresentada no procedimento de hasta pública ou concurso, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o

venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições; e

e) As condições de alienação dos lotes constantes dos artigos 21.º a 26.º deste regulamento.

## **SECÇÃO II**

### **Condições de alienação**

#### **Artigo 21.º**

##### **Comunicação prévia, construção e laboração**

1. Os adquirentes de lotes ao abrigo do presente regulamento ficam obrigados a observar as especificações constantes da respetiva ZAE, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como dos demais regulamentos municipais em vigor.

2. O processo de comunicação prévia, a construção do(s) edifício(s) ou edificações no lote e o início da laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

a) Três meses a contar da data da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado para apresentar comunicação prévia referente à operação urbanística a executar no lote adquirido;

b) Dois meses a contar da admissão da comunicação prévia referida na alínea anterior para iniciar as obras de construção do (s) edifício (s) ou edificações a executar no lote, devendo as mesmas estarem concluídas no prazo máximo de 24 meses;

c) Seis meses a contar da data da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial.

3. Em casos excepcionais e devidamente fundamentados, a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas.

4. O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos na comunicação prévia apresentada, incluindo a execução dos arranjos

exteriores e dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento de hasta pública ou concurso que antecedeu a alienação do lote.

## **Artigo 22.º**

### **Penalização**

1. Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.
2. Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10 % do valor da alienação do lote, até ao limite de seis meses.
3. Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote, a Câmara Municipal notificá-lo-á para cumprir dentro do prazo de 90 dias.
4. Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização do montante de 10 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

## **Artigo 23.º**

### **Incumprimento**

1. Se, aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal poderá resolver o contrato de compra e venda com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente.
2. A resolução do contrato de compra e venda opera-se pela notificação, por escrito, ao adquirente do lote, da deliberação da Câmara Municipal que decidiu resolver o contrato, devendo o adquirente dirigir-se aos serviços competentes para instruir a respetiva escritura.

3. Caso o adquirente do lote não compareça no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de resolução do contrato/reversão, a Câmara Municipal procederá às diligências legais para reverter o lote.

4. Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote e as benfeitorias executadas neste reverterem para o domínio privado do Município de Vinhais, devendo o Município devolver ao adquirente do lote apenas o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote, sem qualquer acréscimo a título de juros ou outros montantes.

5. No caso de já existir no lote edifício(s) ou edificações ou parte destas, o montante que o Município de Vinhais terá que pagar ao adquirente do lote será determinado por avaliação efetuada por perito avaliador independente.

#### **Artigo 24.º**

##### **Cessação da laboração**

1. Nos primeiros dez anos de laboração ou início da atividade económica, o Município de Vinhais pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos números 2 a 5 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Vinhais fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.

2. Presume-se a cessação da laboração ou da atividade económica nas seguintes situações:

- a) Em caso de insolvência;
- b) Em caso de cessação da atividade empresarial, nomeadamente da atividade produtiva e/ou prestação de serviços;
- c) Quando ocorra procedimento de despedimento coletivo;
- d) Quando o adquirente não tenha procedido à apresentação de contas no último ano da atividade;
- e) Quando as portas da unidade empresarial ou industrial se encontrem todas encerradas durante o horário de funcionamento desta; e

f) Quando a unidade empresarial ou industrial apresente sinais claros de abandono.

## **Artigo 25.º**

### **Afastamento do direito de resolução e reversão**

1. A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e dos edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, nos termos previstos nos números 4 e 5 do artigo 23.º e no anterior artigo 24.º, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.

2. Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento, que será apreciado pela Câmara Municipal.

3. Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão nos termos previstos neste artigo, o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento de montante equivalente ao valor base do lote, determinado nos termos do artigo 7.º, e pelo prazo de 10 anos.

4. O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no n.º 1 deste artigo.

5. A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação.

## **Artigo 26.º**

### **Direito de preferência e condição de alienação a terceiros**

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 edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam

autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real, nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

2. O adquirente que pretenda alienar lote e as edificações nele implantadas, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Vinhais o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência, no prazo de 30 dias.

3. Sempre que o Município não exerça o direito de preferência previsto nos números anteriores, e caso a alienação ocorra nos primeiros 10 anos de laboração ou início da atividade económica, a alienação do lote fica condicionada à prestação de caução por parte do terceiro adquirente, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento, de montante equivalente ao valor base do lote, determinado nos termos do artigo 7.º e pelo prazo de 10 anos.

4. A caução a que se refere o número anterior deve ser prestada com a antecedência de cinco dias úteis da celebração da escritura de compra e venda ou documento particular autenticado, e nos termos previstos no n.º 5 do artigo 25.º.

5. A Câmara Municipal deverá emitir certidão a atestar a prestação de caução até ao dia útil anterior à celebração da escritura de compra e venda ou documento particular.

6. Caso a escritura de compra e venda ou o documento particular autenticado não seja celebrado e conseqüentemente o lote não seja alienado, a Câmara Municipal procederá à liberação integral da caução prestada, no prazo de 30 dias, a contar da comunicação, por escrito, de que o lote não foi alienado, acompanhada de certidão atualizada da descrição do registo predial do lote.

## **CAPÍTULO V**

### **Gestão e utilização**

#### **Artigo 27.º**

##### **Disposições gerais**

Os projetos empresariais instalados na zona industrial municipal tem o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

## **Artigo 28.º**

### **Infraestruturas**

As infraestruturas da ZAE são constituídas por:

- a) Acessos e arruamentos comuns;
- b) Parques de estacionamento comuns;
- c) Redes principais de água, eletricidade e telecomunicações;
- d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
- e) Estação de tratamento de águas residuais;
- f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
- g) Espaços verdes comuns.

## **Artigo 29.º**

### **Serviços a prestar pelo Município**

O Município compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:

- a) Limpeza;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Manutenção da sinalização rodoviária e dos arruamentos;
- d) Iluminação dos arruamentos; e
- e) Tratamento de efluentes líquidos domésticos.

## **Artigo 30.º**

### **Obrigações dos adquirentes dos lotes**

1. Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:

- a) Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
- b) Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote; e

- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
  - f) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
  - g) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
  - h) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
  - i) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;
  - j) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da ZAE;
  - k) Comunicar ao Município de Vinhais quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento das ZAE ou/e a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;
  - l) Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote, de acordo com o projeto empresarial proposto, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substâncias perigosas ou poluentes.
2. Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizadas pela Câmara Municipal.

### **Artigo 31.º**

#### **Instalações**

1. A ocupação dos espaços por parte dos adquirentes dos lotes não pode exceder os limites do lote adquirido.
2. Fora da área do lote adquirido não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, devidamente fundamentados, prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal.

### **Artigo 32.º**

#### **Armazenamento de matérias a descoberto**

A armazenagem de matérias perigosas e demais materiais deverá respeitar as condições de segurança previstas na lei e estar acondicionados e devidamente organizados, de

forma a não provocarem riscos, nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.

### **Artigo 33.º**

#### **Circulação interna e estacionamento**

1. A circulação automóvel e o estacionamento de veículos no interior da ZAE, para além do respeito pela sinalização existente, não poderá constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados, nem o acesso aos lotes.
2. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.

### **Artigo 34.º**

#### **Legislação ambiental**

Os adquirentes dos lotes devem respeitar, executar e cumprir com todas as disposições legais e regulamentares relativas ao ambiente que consagrem direitos ou imponham deveres, nomeadamente a que diga respeito às componentes ambientais naturais e humanas, tal como enumeradas na Lei de Bases do Ambiente.

## **CAPÍTULO VI**

### **Disposições finais**

### **Artigo 35.º**

#### **Dúvidas e Omissões**

As dúvidas ou omissões que resultarem da redação ou aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Vinhais.

### **Artigo 36.º**

#### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente regulamento é revogado o Regulamento da Zona Industrial de Vinhais, publicado no apêndice n.º 133 – II Série, n.º 214, de 15 de setembro de 2000, do Diário da República.

## **Artigo 37.º**

### **Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à da sua publicação no Diário da República.

## ANEXO I

### Modelo de Declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 2 do artigo 9.º]

1. ... [nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante legal de (1) ... [firma, número de identificação fiscal e sede], declara sob compromisso de honra, que a sua representada (2) conhece, aceita e se obriga a respeitar o Regulamento de Alienação de Lotes para Atividades Económicas do Município de Vinhais.

2. Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (2);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (2);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal).

3. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

## ANEXO II

### Modelo de Declaração

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 17.º]

1. ... [nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante legal de (1) ... [firma, número de identificação fiscal e sede], tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Regulamento da ZAE do Município de Vinhais e das peças do procedimento de hasta pública n.º [designação ou referência ao procedimento de hasta pública em causa], declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) conhece, aceita e se obriga a respeitar o Regulamento da ZAE do Município de Vinhais, bem como as peças do procedimento de hasta pública, relativamente ao qual declara aceitar, sem reserva, todas as cláusulas.

2. Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, nem os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (2);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (2);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal);

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal).

3. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.