



CÂMARA MUNICIPAL DE VINHAIS

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Telefone 273 770 300 | Contribuinte n.º 501156003

Email: presidencia@cm-vinhais.pt

AVISO

ABERTURA DE PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE LOTES DE TERRENO SITOS NA ZONA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DO MUNICÍPIO DE VINHAIS

1. Identificação dos Lotes de Terreno

Os lotes de terreno para alienação no âmbito do presente Aviso são os infra identificados:

Lotes	Área (m ²)			Registo CRP	Artigo Matricial	Preço base de venda (€)	
	Total	Implantação do prédio	Bruta de construção			Total	m ²
A	895,00	447,50	447,50	3732	2784	11.000,00	12,29
B	484,50	242,25	242,25	3733	2785	10.000,00	20,64
C	561,30	280,65	280,65	3734	2786	11.000,00	19,60
D	631,17	315,58	315,58	3735	2787	12.000,00	19,01
E	695,70	347,85	347,85	3736	2788	13.000,00	18,69
F	746,68	373,34	373,34	3737	2789	14.000,00	18,75
G	784,82	392,41	392,41	3738	2790	14.000,00	17,84
H	3520,00	1760,00	1760,00	3739	2791	22.000,00	06,25

2. Preço

O preço base de alienação dos lotes foi fixado tendo por referência o preço de mercado, devidamente determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo.

3. Destino dos lotes de terreno

Os lotes de terreno destinam-se à instalação de unidades industriais, dos seguintes setores:

- Indústria;
- Armazenagem de apoio a unidades de produção ou transformação existentes;
- Comércio;
- Equipamentos;
- Serviços;
- Energias renováveis;
- Recolha e reciclagem;
- Laboratórios fabris;

- i) Tecnologias de informação e Comunicação ligados ao setor industrial; e
- j) Quaisquer outros considerados de interesse para o Município.

4. Procedimento de alienação de lotes

A alienação dos lotes será efetuada por concurso.

5. 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.

6. Apresentação de Propostas

1. Os interessados deverão apresentar a sua proposta, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, no qual manifestam a sua vontade de aquisição de lote.

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. Na sua proposta o concorrente deve indicar o endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações no âmbito do respetivo procedimento.

7. Documentos da proposta

1. A proposta, elaborada nos termos do ponto anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a) Anexo II do presente Aviso, 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 do Regulamento; 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.

8. Avaliação das propostas

1. A análise e avaliação 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:

Pontuação	Avaliação
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:

Pontuação	Avaliação
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:

Pontuação	Avaliação
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

8.1 Modelo de Avaliação das Propostas

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

Avaliação = Preço (20 %) + Prazo Execução (25 %) + Inovação (25 %) + Postos Trabalhos (30 %)

Pontuação final (20 pontos) = Preço (4 pontos) + Prazo Execução (5 pontos) + Inovação (5 pontos) + Postos Trabalhos (6 pontos)

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

9. Prazo e Local de apresentação das propostas

1. As propostas e os documentos que as acompanham devem ser enviadas por correio registado para a morada do Município de Vinhais, a saber, Edifício dos Paços do Concelho, sito na Rua das Freiras, n.º 13, 5320-326 Vinhais ou entregues no Balcão Único de Atendimento do Município de Vinhais, entre as 09:00 horas e as 16:00 horas, no prazo de 10 dias úteis, após a publicação do presente Aviso, no site institucional do Município de Vinhais (<https://www.cm-vinhais.pt/>).

2. No caso de envio por correio apenas serão aceites as propostas rececionadas no Município de Vinhais até ao termo do prazo referido no número anterior.

3. As propostas e os documentos que as acompanham deverão ser apresentadas em envelope opaco, em cujo rosto se escreverá "Proposta – Alienação de lotes de terreno", dirigido ao Presidente da Comissão de Avaliação.

10. Procedimento do Concurso

1. Após análise das propostas e aplicação do modelo de avaliação, de acordo com os critérios de atribuição de lotes, a Comissão designada para o efeito, 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 ponto 7.
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 respetivos 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. 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.
6. 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 5.
9. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o procedimento, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de alienação dos lotes.
10. Após deliberação do órgão executivo, a decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, será notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

11. Formalização da Alienação

A formalização da alienação, designadamente a celebração do contrato de compra e venda e o respetivo pagamento do preço, rege-se pelo disposto no Capítulo IV, Secção I, Artigo 19.º e seguintes do Regulamento de Alienação de Lotes para Atividades Económicas.

12. Dúvidas e Omissões

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

2. Em tudo o que seja omissa no presente Aviso aplica-se o disposto no Regulamento de Alienação de Lotes para Atividades Económicas, publicado na 2.ª série do Diário da República n.º 91, de 13 de maio de 2025, e na página institucional do Município de Vinhais (<https://www.cm-vinhais.pt/pages/186>).