



**REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE VENDA
DE TERRENOS DA
ÁREA EMPRESARIAL
DA GELFA**

PREÂMBULO

No intuito de promover uma adequada política de fomento empresarial, contribuindo para o efectivo desenvolvimento económico da região, procura a Câmara Municipal de Caminha, adoptar adequadas medidas de incentivo à fixação de unidades empresariais.

Após a criação duma área empresarial, na Gelfa (Âncora) cabe-lhe agora a definição de regras e princípios que regulem a venda dos lotes constituídos. Em consequência e, com vista à sua aprovação apresenta-se a proposta de Regulamento das Condições de Venda de Terrenos da Área Empresarial da Gelfa.

Artigo 1.º **Estabelecimentos admitidos**

1. A Câmara Municipal de Caminha, apenas venderá lotes de terreno a empresas com domicílio fiscal no concelho de Caminha e aí o mantenham durante, pelo menos, cinco anos.
2. A área empresarial da Gelfa destina-se à instalação de unidades empresariais ou industriais com excepção de actividades que envolvam fins habitacionais.
3. As empresas às quais sejam atribuídos lotes que, à data da apresentação da candidatura, não tenham domicílio fiscal no concelho de Caminha, ficam obrigadas a proceder à devida alteração até à celebração do contrato promessa de compra e venda ou celebração de escritura.

Artigo 2.º **Terreno disponível**

O terreno para implantar cada unidade empresarial terá na medida do possível, a área pretendida pelos interessados, podendo resultar da aglutinação de dois ou mais lotes desde que devidamente justificada a pretensão.

Artigo 3.º **Instrução do processo de candidatura**

1. Deve a empresa candidata dirigir-se por documento escrito ao presidente da Câmara Municipal de Caminha, documento esse que deve ser claro quanto aos objectivos e estratégia do projecto de investimento em causa.
2. Esse documento de apresentação deve especificar e caracterizar na medida do possível:

- a) A actividade da empresa;
- b) Contratos, negócios e ou protocolos estabelecidos com outras empresas, fornecedoras, clientes ou colaboradoras, da região ou não;
- c) Origem dos recursos a utilizar na área produtiva, nomeadamente das matérias primas;
- d) O nível tecnológico dos equipamentos e dos produtos;
- e) Os mercados com que trabalhará a empresa, a montante e a jusante;
- f) Os níveis de resíduos previstos;
- g) Número de postos de trabalho a criar, directos e indirectos, e respectiva caracterização de funções;
- h) Número de postos de trabalho a criar com base em recrutamento no tecido social do concelho;
- i) As condições de trabalho que oferecerá, os níveis de qualificação pretendida, a necessidade ou não de quadros superiores, níveis salariais previstos, perigosidade do trabalho;
- j) A área prevista de construção, área total pretendida e tipo de utilização para o espaço livre;
- k) As várias etapas do investimento previstas (de construção de edifícios, contratação e requalificação de mão-de-obra, equipamentos produtivos e outros, tipos de produtos, etc.);
- l) Curriculum dos promotores do projecto e historial da empresa (se existir);
- m) Os serviços de apoio técnico e ou logístico que necessitará para a fase de instalação da empresa e para o período normal de laboração;
- n) Outros elementos que os empresários achem relevantes acerca da sua empresa.

3. Esse documento será analisado pela Comissão Técnica de Avaliação dos projectos, da qual farão parte o presidente da Câmara, dois vereadores, o representante da associação representativa do sector e o chefe da Divisão de Gestão Urbanística e Planeamento ou equivalente.

Artigo 4.º

Modelo de avaliação dos projectos candidatos

1. O projecto de investimento da empresa candidata é avaliado pela aplicação duma grelha de análise que ponderará os elementos constantes da candidatura, de acordo com o definido

no presente regulamento, bem como outros esclarecimentos adicionais prestados pelos responsáveis da empresa. A referida grelha de análise de projectos faz parte do presente regulamento (anexo II).

2. É atribuída pela Comissão Técnica de Avaliação de Projectos uma pontuação a cada factor analisado (de 0 a 5 pontos), e posteriormente calculada uma média ponderada das pontuações obtidas, média essa da qual resultará a pontuação final do projecto.

3. Os projectos serão aceites caso obtenham uma média global ponderada igual ou superior a 3,5 pontos. Os projectos avaliados que obtenham entre 2,5 e 3,5 pontos, terão a oportunidade de ser reformulados, ou justificados devidamente, para que possam ser aceites. Nos casos em que as pontuações obtidas sejam inferiores a 2,5 pontos, os projectos serão reprovados, e a candidatura da instalação recusada.

4. Em caso de aprovação pela Comissão Técnica de Avaliação, a Câmara Municipal de Caminha notificará o interessado para que, no prazo de um mês, proceda à celebração do contrato de promessa de compra e venda ou escritura pública do(s) lote(s).

5. No acto da celebração do contrato de promessa de compra e venda do(s) lote(s) o adquirente pagará 50% do valor do terreno.

6. No acto da celebração da escritura de compra e venda, a realizar no prazo máximo de 12 (doze) meses, após a data da outorga do contrato de promessa de compra e venda do(s) lote(s), o adquirente pagará a totalidade do valor do terreno em dívida.

Artigo 5.º

Preço e condições de venda

1. A Câmara Municipal de Caminha procederá à venda directa em propriedade plena dos lotes de terreno da área empresarial da Gelfa.

2. O preço de venda dos lotes varia entre um mínimo de 9,98 €/m² e um máximo de 19,95 €/m².

3. A empresa que obtiver a pontuação mínima admissível para aceitação do projecto pagará o preço máximo estipulado, ao passo que a que obtiver a pontuação máxima admissível pagará o preço mínimo estabelecido. Os preços intermédios terão uma relação inversamente proporcional à pontuação obtida na referida grelha, dentro dos intervalos estipulados.

4. Os lotes de terreno adquiridos pelas empresas bem como as instalações e benfeitorias já implantadas reverterão integralmente para a Câmara Municipal de Caminha quando não for

iniciada a laboração, no prazo de 3 (três) anos após a data da celebração da escritura pública.

5. Em casos de abandono da exploração do espaço empresarial, salvo por mútuo acordo e com aviso prévio, todos os bens que se encontrem nas instalações reverterão a favor da Câmara Municipal de Caminha.

Artigo 6.º **Da alienação dos lotes**

1. As empresas singulares ou colectivas adquirentes dos lotes industriais de terreno na área empresarial da Gelfa não os poderão alienar, por qualquer título, salvo se para tal obtiverem prévia autorização da Câmara Municipal de Caminha, a qual deverá ser por elas requerida, justificando a sua pretensão.

2. O disposto neste artigo não se aplica à sucessão *mortis causa*.

3. À Câmara Municipal de Caminha é reconhecido o direito de preferência na alienação, devendo para esse efeito o proprietário que pretenda alienar o lote indicar no requerimento, a pessoa a quem se pretende transmitir, o preço e demais condições de transmissão.

4. Todos os ónus ou encargos e quaisquer outras obrigações impostas pela Câmara Municipal aos proprietários do lote transmitem-se com as correspondentes consequências ao novo adquirente desse lote.

5. As entidades bancárias que concedam empréstimos às empresas singulares ou colectivas destinadas à aquisição dos lotes ou à realização de benfeitorias, poderão sobre os mesmos constituir hipotecas para garantia dos capitais mutuados, as quais subsistirão em caso de reversão dos lotes a favor da Câmara Municipal de Caminha.

6. No caso previsto no parágrafo anterior, e se o lote, ou lotes, sobre os quais existam hipotecas ou outras garantias reais, tiverem que ser arrematados em hasta pública, os adquirentes ficam obrigados ao cumprimento de todas as condições previstas no presente regulamento.

7. Pelo maior preço obtido em praça, será dado o direito de preferência à Câmara Municipal de Caminha, ficando, para tanto, o executado obrigado a notificar a mesma por escrito, em carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 15 dias, do dia e hora da praça ou da adjudicação.

8. O não cumprimento do disposto no parágrafo anterior terá os efeitos previstos no artigo 892.º, n.º 2, do Código de Processo Civil.

9. No caso de alienação dos lotes devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Caminha, ou no caso desta exercer o direito de preferência, os créditos resultantes de empréstimos feitos com garantia real sobre os mesmos são intransmissíveis, salvo se os respectivos adquirentes assumirem a responsabilidade pelo seu reembolso e a Câmara Municipal de Caminha o autorizar, devendo tal autorização ser pedida igualmente no requerimento a que se refere o corpo deste artigo.

10. Os lotes de terreno são vendidos expressamente para a instalação de determinada unidade empresarial previamente aprovada pela Câmara Municipal de Caminha. Só poderá ser instalada uma unidade diferente da inicialmente prevista, desde que tal seja requerido, e os motivos aduzidos sejam de molde a justificar a respectiva alteração.

11. O não cumprimento destas condições implicará a reversão dos referidos terrenos para a Câmara Municipal de Caminha.

Artigo 7.º **Benefícios**

Será concedida isenção das taxas devidas pelo licenciamento quando se verificar deslocalização da unidade empresarial pré-existente para a área empresarial da Gelfa.

Artigo 8.º **Condicionamentos de ordem arquitectónica e urbanística**

A concepção dos edifícios deverá atender às disposições do Regulamento do Loteamento da Gelfa (anexo I).

Artigo 9.º **Condicionamentos de ordem infra-estrutural**

1. Poderá ser recusada a instalação de unidades empresariais que, por necessidades específicas, sejam demasiado exigentes relativamente à capacidade das infra-estruturas, ressalvada a hipótese do interessado suprir pelos seus meios as necessidades geradas ou custear os reforços das redes que se mostrem necessários.

2. As ligações às redes de infra-estruturas são a cargo dos adquirentes, e deverão ser requeridas à entidades competentes, a quem deverão ser pagos os respectivos custos de instalação, utilização e consumo.
3. Os lotes que necessitem de alimentação eléctrica com potência superior a 50 kWA deverão prever, em espaço próprio, a construção de um PT privativo.
4. O abastecimento de água deverá processar-se a partir da rede pública de distribuição, sem prejuízo de outros sistemas alternativos, desde que devidamente licenciados.
5. As unidades empresariais deverão garantir a retenção de resíduos não hidrossolúveis, e se necessário, um pré-tratamento de esgotos, de forma que estes, ao atingirem a rede pública, não excedam as características dos efluentes admissíveis na ETAR.
6. Nos processos de licenciamento, na aplicação dos parágrafos anteriores, deverá(ão) ser consultada(s) a(s) entidade(s) competente(s) na respectiva matéria.

Artigo 10.º
Disposições gerais

1. O presente regulamento será publicado, através de edital, e será facultado juntamente com os seus anexos a todo e qualquer interessado em se instalar na área empresarial da Gelfa a que este documento se refere.
2. Eventuais alterações ao presente regulamento terão de ser aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal de Caminha.
3. Todos os casos omissos ou não especificamente considerados neste regulamento serão resolvidos de acordo com a lei geral e tendo em conta a especificidade de cada caso.