

Regulamento da Zona Industrial de Romariz

Preâmbulo

Pretende-se que a Zona Industrial de Romariz, sita no concelho de Santa Maria da Feira, venha a constituir um projecto em consonância com as dinâmicas económicas locais e regionais, sendo por isso um empreendimento indispensável para o desenvolvimento sustentado do concelho e da região.

Com o presente regulamento procura-se estabelecer o procedimento de atribuição do direito à aquisição dos lotes, as regras relativas à transmissão e à oneração dos mesmos, bem como as consequências resultantes do incumprimento das suas disposições e da demais legislação aplicável.

Constituem, entre outras, finalidades do presente regulamento:

- Fomentar a criação de emprego;
- Promover o desenvolvimento local e regional de forma ordenada e sustentada,
- Promover medidas de renovação urbana, dando cumprimento ao princípio da separação das utilizações incompatíveis entre si;
- Dinamizar o tecido industrial do concelho;
- Regular a oferta do solo industrial.

Assim, nos termos do disposto nos artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 313/80, de 19 de Agosto, e no uso das competências previstas nos artigos 53º n.º 2 alínea a) e 64º n.º 1 alínea g) e n.º 7 alínea a) da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, na redacção dada pela lei n.º 5 – A/2002 de 11 de Janeiro, propõe-se a aprovação do presente regulamento pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, **tendo-se dado** cumprimento à tramitação prevista nos artigos 118º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

Capítulo I

Disposição geral

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

O presente regulamento é aplicável aos procedimentos de selecção dos candidatos à aquisição, de adjudicação e de transmissão dos lotes que integram a denominada Zona Industrial de Romariz.

Capítulo II

Procedimento de atribuição do direito à aquisição dos lotes

Artigo 2º

Âmbito do procedimento

1. O direito à aquisição dos lotes deriva de prévia adjudicação dos mesmos em sede de hasta pública.
2. Dada a exiguidade do número dos lotes que integram a Zona Industrial de Romariz e a perspectiva de se apresentarem candidatos para pequenas unidades industriais, a Câmara Municipal poderá deliberar a dispensa de prévio concurso público de selecção e determinar a realização de hasta pública sem tal concurso, definindo então as respectivas condições de participação na mesma.

Artigo 3º

Anúncio de hasta pública

O anúncio de hasta pública deve conter, para além de outros que venham a ser considerados relevantes, os seguintes elementos:

- a) A identificação e a localização do lote ou lotes;

- b) As cláusulas e as condições a que fica sujeita a transmissão do lote e que deverão constar da respectiva escritura pública;
- c) O valor base de licitação;
- d) As modalidades de pagamento admitidas;
- e) O local e a data limite para a apresentação de propostas;
- f) As condições de acesso à hasta pública, no caso previsto no número 2 do artigo anterior.

Artigo 4º

Hasta pública

1. A praça é dirigida pelo próprio órgão executivo ou por uma comissão composta por elementos nomeados em reunião de Câmara.
2. As propostas a apresentar devem indicar um valor para arrematação do lote igual ou superior à base de licitação e ser acompanhadas de um cheque de montante correspondente a 25% do valor da proposta (o qual deverá ser devolvido no fim da praça caso a proposta apresentada não seja ganhadora), emitido à ordem do Município de Santa Maria da Feira.
3. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, com a identificação do anúncio, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e o lote a que respeita, que por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal ou ao presidente da comissão, e endereçado à Câmara Municipal de Santa Maria da Feira.
4. As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, sob registo.
5. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respectiva apresentação.
6. Podem licitar na hasta pública os particulares que tenham ou não apresentado propostas em carta fechada.
7. A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas ou não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.
8. O valor dos lanços mínimos é fixado pela Câmara Municipal ou pela comissão em montante não inferior a 1% do valor base de licitação.

9. A licitação termina quando o Presidente da Câmara Municipal ou o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

10. O adjudicatário deve, de imediato, efectuar o pagamento de 25% do valor da adjudicação; caso tenha apresentado proposta nos termos do número 2, deve proceder ao pagamento apenas da diferença entre o valor correspondente aos 25% do preço da adjudicação e o valor do cheque que acompanhou a proposta.

11. No final da praça, é elaborado o respectivo auto de adjudicação, que deve ser assinado pelos membros do executivo camarário ou pelos membros da comissão e pelo adjudicatário, se estiver presente.

Artigo 5º

Não adjudicação

Não há lugar à adjudicação, designadamente, quando se verifique erro relevante sobre a identificação ou a composição do lote, a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

Artigo 6º

Cessação da adjudicação

1. Para além de outras causas legalmente admitidas, a adjudicação cessa por acordo das partes, pelo exercício do direito de resolução, por desistência do adjudicatário e por revogação do adjudicante.

2. Cessando a adjudicação, a Câmara Municipal deve, no prazo máximo de 30 dias, optar fundamentadamente entre adjudicar o lote ao interessado que tenha apresentado a proposta ou o lance imediatamente inferior ao valor da adjudicação que cessou, excepto em caso de conluio, ou proceder à marcação de nova hasta pública.

3. A desistência dos particulares não dá lugar à restituição das quantias já prestadas por conta do preço da venda do lote.

Artigo 7º

Cessão da posição contratual

Até à realização da escritura pública prevista no artigo 9º, a Câmara Municipal poderá consentir na cessão da posição contratual do adjudicatário do lote, desde que o cessionário preencha os requisitos que possibilitaram a adjudicação do lote ao cedente.

Artigo 8º

Não contratação

1. Até à realização da escritura pública prevista no artigo seguinte a Câmara Municipal pode deliberar não contratar.
2. Não havendo causa justificativa de recusa da contratação, o Município deverá restituir ao adjudicatário as quantias deste recebidas acrescidas dos juros à taxa fixada na portaria a que se refere o número 1 do artigo 559º do Código Civil, desde o desembolso até ao reembolso.

Capítulo III

Transmissão e oneração de lotes

Artigo 9º

Escritura pública

1. A escritura pública que titula a transmissão do lote do Município para o adjudicatário deverá ser outorgada no prazo máximo de 180 dias a contar do registo predial definitivo do acto de transformação fundiária dos terrenos que integram a Zona Industrial de Romariz ou no prazo máximo de 90 dias após a adjudicação, para as adjudicações posteriores ao registo da operação de loteamento.
2. Da escritura pública deverão constar as cláusulas e condições de venda do lote, de acordo com o presente regulamento.
3. Relativamente a cada acto lavrar-se-á a respectiva minuta, nela incluindo as cláusulas e condições aplicáveis ao caso.

Artigo 10º

Preço e prazos de pagamento

1. O preço do contrato de compra e venda do lote corresponde ao valor da adjudicação referida no artigo 4º, e será pago pela forma seguinte:
 - a) 25% pela forma prevista no artigo 4º;
 - b) **25%** no prazo de 30 dias a contar da adjudicação do lote;
 - c) **25%** no prazo de 60 dias a contar da adjudicação do lote;
 - d) **25%** no acto da escritura pública.
2. A mora no pagamento de qualquer das prestações constitui causa de não contratação, devendo o Município restituir 70% dos valores já recebidos, no caso de optar por esta via.
3. Em alternativa ao exercício do direito de não contratação, o Município pode exigir do adjudicatário juros de mora à taxa fixada na portaria a que se refere o número 1 do artigo 559º do Código Civil.

Artigo 11 º

Obrigações dos adquirentes

1. Outorgada a escritura pública, os adquirentes dos lotes estão sujeitos às seguintes obrigações e prazos:
 - a) Apresentação no processo de licenciamento da obra do projecto de arquitectura e dos projectos das especialidades, no prazo de **180 dias**;
 - b) Início das obras, no prazo de **365 dias**;
 - c) Conclusão das obras, no prazo de **910 dias**.
2. Considera-se a obra concluída na data da emissão da respectiva licença de utilização.

Artigo 12º

Reversão

1. Salvo casos de força maior ou outras circunstâncias estranhas aos interessados, o Município pode resolver o contrato no caso de não cumprimento pelos adquirentes das obrigações a que se refere o artigo anterior.

2. O Município deve restituir ao adquirente 70% do preço recebido e **50%** do valor das benfeitorias que aquele tenha implantado e que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa, avaliadas de acordo com o Código das Expropriações.

3. A resolução é feita por meio de notificação judicial ao adquirente e será reduzida a escritura pública nos 30 dias imediatos, com ou sem a intervenção do adquirente, sob pena de caducidade do direito.

4. A escritura pública que titule a resolução, ainda que sem a intervenção do adquirente, desde que comprovada a notificação judicial referida no número anterior, será título bastante para o registo de reacquirição do lote a favor do Município, independentemente da efectiva restituição prevista no n.º 2 deste artigo.

Artigo 13º

Alienação dos lotes a terceiros

1. A alienação a terceiros de lotes, ainda que já edificados, depende do consentimento do Município, podendo este subordinar o consentimento a condições que deverão ser impostas pelo alienante ao subadquirente.

2. A alienação dos lotes sem consentimento do Município é ineficaz em relação a este; mas se a ineficácia não for judicialmente reconhecida, ou se o Município por esta via optar, o alienante deverá satisfazer ao Município, a título de violação do contrato, a indemnização correspondente a **30%** do preço da alienação ao subadquirente, sendo o negócio oneroso, ou da avaliação do imóvel à data da subaquisição, sendo o negócio gratuito.

Artigo 14º

Direito de preferência

1. Na alienação, a qualquer título de lotes, ainda que já edificados, o Município tem o direito de preferência, o qual pode ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado, caso em que a retransmissão para o Município será feita pelo preço que vier a ser fixado mediante os termos aplicáveis do processo de expropriação por utilidade pública, se o alienante não concordar, por sua vez, com o oferecido pelo Município.

2. O alienante deve comunicar ao Município o projecto de alienação e as cláusulas do respectivo contrato com o pedido de consentimento previsto no número 1 do artigo anterior.

Artigo 15º

Alienação de lotes a sociedades de locação financeira

1. O Município, mediante prévio acordo firmado com o adjudicatário e com a sociedade locadora que acautele a prossecução dos fins que determinaram a criação da Zona Industrial, pode alienar a uma sociedade de locação financeira o lote adjudicado a quem com esta celebre um contrato de locação financeira.

2. A subalienação pelo adquirente ao Município do lote em que seja adquirente uma sociedade de locação financeira também depende de acordo prévio entre o Município, o alienante, a sociedade de locação financeira e o locatário, caso este não seja o alienante.

Artigo 16º

Oneração de lotes

1. A oneração voluntária de lotes, ainda que já edificados, designadamente a constituição de hipotecas, depende do consentimento do Município, podendo este subordinar o consentimento a condições que deverão ser impostas pelo onerante e aceites pelo beneficiário da garantia.

2. A oneração dos lotes sem consentimento do Município é ineficaz em relação a este; mas se a ineficácia não for judicialmente reconhecida, ou se o Município optar por esta via, o onerante deverá satisfazer ao Município, a título de violação do contrato, a indemnização correspondente a **30%** do valor da avaliação do imóvel à data da oneração.

Capítulo IV

Permuta

Artigo 17º

A situação específica das permutas

1. O Município pode prometer permutar e permutar lotes da Zona Industrial por outros imóveis, desde que estes revistam especial interesse para o Município.
2. O Município pode celebrar contratos-promessa de permuta e contratos de permuta com os proprietários e os titulares de outros direitos reais dos terrenos integrantes da Zona Industrial, em que o objecto da prestação do Município será constituído por lotes desta Zona Industrial, enquanto bens futuros, e o objecto da prestação da contraparte é constituído por terrenos integrantes da Zona Industrial.

Capítulo V

Disposições finais

Artigo 18º

Dúvidas e omissões

Qualquer omissão ou dúvida suscitada na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possa ser resolvida pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 19º

Contagem de prazos

À contagem de prazos aplicam-se as regras constantes do artigo 72º do Código do Procedimento Administrativo, com excepção da parte final da alínea b) do n.º 1, decorrendo daí a não suspensão dos prazos nos sábados, domingos e feriados.

Artigo 20º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação.