

Regulamento Municipal de Aquisição de Lotes ou Prédios para Instalação de Atividades Económicas

Preâmbulo

Atendendo que os municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 23.º, n.º 2, alínea m) do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Considerando a necessidade de incentivar o investimento empresarial no concelho de Viana do Alentejo, nomeadamente, todo o que seja relevante para o desenvolvimento sustentado, que contribua para a diversificação do tecido empresarial e da base económica, assim como a presença de novos postos de trabalho assentes na inovação, qualificação, na tecnologia e ainda na criação de condições para atrair os melhores investidores e os melhores projetos, pretende-se com este Regulamento definir medidas concretas de acolhimento, apoio e incentivo à atividade empresarial.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do estabelecido na alínea g) do n.º 1 e na alínea k) do n.º 2 do artigo 25.º e nas alíneas k), o), ff), qq) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Viana do Alentejo, em sua sessão ordinária de 27 de junho de 2014 deliberou aprovar o presente Regulamento Municipal de Aquisição de Lotes ou Prédios para Instalação de Atividades Económicas, sob proposta da Câmara Municipal de Viana do Alentejo tomada na sua reunião extraordinária de 27 de junho de 2014.

Artigo 1º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, bem como do estabelecido na alínea g) do n.º 1 e na alínea k) do n.º 2 do artigo 25.º e nas alíneas k), o), ff), qq) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro,

Artigo 2º

Objeto

O presente Regulamento estabelece o regime de acesso e atribuição de lotes ou prédios para instalação de atividades económicas do Município de Viana do Alentejo, sitos na zona industrial ou destinados às referidas atividades.

Artigo 3º

Âmbito de aplicação

O disposto neste Regulamento abrange todas as iniciativas empresariais públicas ou privadas que visem a sua instalação ou realocação no Concelho de Viana do Alentejo.

Artigo 4º

Objetivos

A alienação dos lotes ou prédios objeto do presente Regulamento visa essencialmente:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- c) Dinamizar e fomentar a deslocação e ou a instalação de novas unidades económicas;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do Concelho.

Artigo 5º

Condições gerais de acesso

Podem candidatar-se à atribuição de lotes ou prédios os projetos empresariais cujos promotores reúnam as seguintes condições:

- a) Empresas ou outras formas de organização legalmente constituídas de âmbito económico e indutoras de desenvolvimento económico;
- b) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições à Segurança Social em Portugal, ou no Estado de que sejam nacionais, ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- c) Que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- d) Que tenham, a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Viana do Alentejo;
- e) Que não se encontrem em estado de falência, de liquidação ou cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
- f) Que cumpram as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade nomeadamente em matéria de licenciamento.

Artigo 6º

Forma de cedência

1 – Os lotes ou prédios municipais poderão ser cedidos a entidades públicas ou privadas na modalidade de direito de superfície ou de propriedade plena, nos termos do artigo 10.º do presente Regulamento.

2 – Na situação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º, compete à Câmara Municipal deliberar, para cada um dos lotes ou prédios ou para determinados conjuntos dos mesmos, qual a modalidade de cedência, tendo em conta os fins ou utilizações propostos ou possíveis e o interesse ou vontade manifestados pelos interessados.

3 – Os lotes ou prédios serão cedidos tal como se encontram no momento da atribuição, sendo da responsabilidade dos adquirentes efetuar as obras ou os trabalhos necessários ao desenvolvimento e instalação do projeto empresarial, previamente aprovado, licenciado ou admitido.

Artigo 7º

Direito de superfície

1 – O direito de superfície, nos casos em que tal modalidade for adotada, será constituído pelo prazo de cinquenta anos, prorrogável uma ou mais vezes por períodos iguais a metade do prazo inicial, salvo se o superficiário renunciar expressamente à prorrogação.

2 – A Câmara Municipal poderá opor-se às prorrogações se necessitar do terreno para obras de renovação urbana ou outro fim de interesse público, devendo para esse efeito notificar o superficiário através de carta registada com aviso de receção, com três anos de antecedência, antes do termo do prazo referido no número um ou das respetivas prorrogações.

3 – No caso de não prorrogação do prazo por vontade expressa da Câmara Municipal, o superficiário tem direito a uma indemnização igual ao valor real da obra ao tempo em que a indemnização se calcular, a qual incluirá as benfeitorias devidamente aprovadas que tenham sido feitas, tomando-se como base o custo da construção e descontando-se, quer as depreciações derivadas do estado de conservação ou de outras causas que lhe diminuam o valor, quer todos os encargos financeiros que estiverem por liquidar.

Artigo 8º

Infraestruturas dos lotes ou prédios

1 – Os lotes ou prédios terão acesso a infraestruturas básicas que ficarão disponíveis, com os seguintes condicionalismos:

a) A ligação e fornecimento de energia elétrica deverão ser negociados, contratados e pagos à entidade fornecedora pelo adquirente;

b) A ligação e fornecimento de água deverão ser negociados e contratados à Câmara Municipal ou a outra entidade fornecedora, pelo adquirente;

c) A ligação de esgotos deverá ser negociada e contratada à Câmara Municipal, pelo adquirente, sem prejuízo das soluções de tratamento da responsabilidade do adquirente do lote ou prédio que decorram da especificidade do projeto a implantar;

d) A ligação à rede de telecomunicações deverá ser negociada, contratada e paga à entidade fornecedora pelo adquirente.

2 – Os trabalhos necessários às ligações ou a abastecimento a cada lote ou prédio, atrás referido, serão da responsabilidade do adquirente.

3 – De acordo com o tipo de efluentes e sempre que for expresso na aprovação, deverá o adquirente respeitar o aí determinado, e efetuar às suas custas o devido tratamento, antes do lançamento na sua caixa terminal.

Artigo 9º

Candidatura

1 – A formalização da candidatura para a atribuição de um lote ou prédio destinado ao desenvolvimento de um projeto empresarial é feita pelo candidato em formulário próprio fornecido pela Câmara Municipal de Viana do Alentejo, sem prejuízo da inclusão de quaisquer outros documentos que a Câmara Municipal considere pertinentes.

2 – A candidatura deve ser devida e objetivamente instruída com os seguintes elementos:

a) Declaração onde os concorrentes declarem que cumprem as normas e legislação nacional em vigor, bem como o disposto no presente Regulamento, devendo os mesmos declarar possuir capacidade legal para o exercício da atividade económica e ou financeira que pretendem instalar no lote ou prédio a adquirir;

b) Descrição sumária do projeto a desenvolver, contendo nomeadamente:

- Indicação do fim pretendido com a instalação;
- Estimativa do número de postos de trabalho a criar ou a manter;
- Demonstração sumária de viabilidade económica e financeira do investimento;
- Número(s) do(s) lote(s) ou prédios(s);
- Estimativa do investimento a realizar.

c) Documento comprovativo do cumprimento do disposto nas alíneas b), c) e d) do artigo 5º do presente Regulamento.

Artigo 10º

Atribuição de lotes ou prédios

1 – A atribuição dos lotes ou prédios é promovida pela Câmara Municipal de Viana do Alentejo nas seguintes formas:

a) Acordo Direto, seja na modalidade de direito de superfície ou propriedade plena:

i) Quando destinado a empreendimentos que, pelos fins propostos, pelos seus requisitos, pelo interesse ou impacto para o desenvolvimento do concelho, a Câmara Municipal assim o

entenda fundamentadamente, devendo aplicar-se o disposto nos artigos 11.º a 14.º do presente Regulamento;

ii) Quando destinado a entidades públicas e privadas, sem fins lucrativos, para instalação de serviços de apoio às atividades económicas ou para desenvolvimento de atividade própria;

iii) Entidades públicas e privadas para a ampliação ou expansão das suas instalações, desde que existam lotes ou prédios contíguos aos já por si ocupados.

b) Hasta Pública ou Proposta em Carta Fechada, sempre na modalidade de propriedade plena, quando o lote ou prédio seja destinado a entidades que reúnam as condições gerais de acesso e cujos projetos empresariais apresentados se enquadrem no objeto e âmbito de aplicação do presente Regulamento.

2 – Entende-se pelo ato de atribuição:

a) A deliberação da Câmara Municipal, no caso de Acordo Direto;

b) A arrematação, nos casos de Hasta Pública;

c) A adjudicação, no caso de Proposta em Carta Fechada.

3 – Compete à Câmara Municipal deliberar quando aplica o procedimento de Hasta Pública ou o procedimento por Proposta em Carta Fechada.

Artigo 11.º

Publicitação de atribuição por Acordo Direto

1 – Nas situações previstas no ponto i) da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do presente Regulamento, a atribuição dos lotes ou prédios por Acordo Direto deve ser anunciada através de edital a publicar nos locais de estilo, no sítio da Internet, no boletim municipal e publicitada em jornais de âmbito regional, estipulando-se prazos para a entrega de candidaturas.

2 – Na publicitação deverá constar obrigatoriamente:

a) Os usos compatíveis com os lotes ou prédios a atribuir;

b) Os critérios de ponderação e as respetivas percentagens que servirão de base à hierarquização das candidaturas.

Artigo 12.º

Seleção e hierarquização das candidaturas

Nas situações previstas no ponto i) da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do presente Regulamento, aplicam-se as seguintes regras:

1- À apresentação das candidaturas aplica-se o disposto no artigo 9.º do presente Regulamento.

2 - As candidaturas serão entregues no serviço da Câmara Municipal de Viana do Alentejo indicado no anúncio ou remetido a este pelo correio, não podendo os candidatos, neste último caso, deduzir reclamação se a candidatura for recebida após o termo do prazo.

3- Não serão admitidas as candidaturas recebidas após o termo do prazo fixado para o efeito.

4- Não serão também admitidas as candidaturas que não tenham sido elaboradas ou apresentadas nos termos do presente artigo e do respetivo anúncio.

5 – São selecionadas as candidaturas das entidades que reúnam as condições gerais de acesso e cujos projetos empresariais apresentados se enquadrem no objeto e âmbito do presente Regulamento e no uso dos lotes ou prédios que se encontrem em atribuição e relativamente às quais tenha havido deliberação da Câmara Municipal nos termos do ponto i) da alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do presente Regulamento.

6 – As candidaturas são selecionadas pela Comissão prevista no artigo 14.º do presente Regulamento.

7 –As candidaturas selecionadas serão hierarquizadas pela Comissão prevista no artigo 14.º do presente Regulamento de acordo com os critérios definidos no n.º 9 do presente artigo, e apenas quando exista um número de candidatos superior aos lotes ou prédios a disponibilizar pela Câmara Municipal

8 – Cabe à Comissão prevista no artigo 14.º do presente Regulamento definir, previamente à publicitação da atribuição, as percentagens a atribuir a cada critério para efeitos de atribuição do lote ou prédio.

9 - Os critérios de hierarquização referidos no número anterior são:

a) Reinstalação de atividades localizadas fora das zonas industriais e que provoquem incómodos ambientais ou sobrecargas nas infraestruturas;

b) Localização da sede social da empresa no Concelho de Viana do Alentejo, devendo a sede corresponder à sede real e efetiva e não apenas à sede estatutária;

c) Número de postos de trabalho líquidos a criar;

d) Volume de investimento a efetuar.

10 - A Câmara Municipal pode definir como critério complementar o facto de as entidades adotarem medidas de eficiência energética e de proteção ambiental a implementar nas instalações, nomeadamente no domínio da água, energia e resíduos.

11 - Compete à Câmara Municipal, por deliberação, a escolha dos lotes ou prédios a atribuir por Acordo Direto atendendo ao uso que para eles esteja definido no âmbito da política de ordenamento que se considere mais adequada e de acordo com as regras urbanísticas em vigor, mediante proposta da Comissão prevista no artigo 14.º do presente Regulamento.

Artigo 13.º

Das reclamações e recursos

1-Das deliberações da Comissão é elaborada ata, que resumirá o que de essencial se tiver passado, sendo registados, designadamente, consoante os casos, a identidade dos candidatos excluídos e admitidos, a hierarquização dos mesmos, as reclamações, as deliberações da comissão e os recursos interpostos destas.

2- As deliberações da Comissão são notificadas a todos os candidatos.

3-Das deliberações da Comissão cabem recurso hierárquico para a Câmara Municipal, a interpor no prazo de cinco dias úteis, contados da data da notificação, acompanhada das alegações a que houver lugar.

4-As deliberações da Câmara Municipal sobre os recursos interpostos são notificadas a todos os candidatos.

Artigo 14

Comissão de Seleção

1 - A Comissão de Seleção é designada por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

2 - A Comissão terá a seguinte constituição: 1 Presidente e 2 Vogais a eleger entre os técnicos do Município habilitados para o efeito.

3 - Serão ainda designados 2 suplentes que substituirão os membros efetivos nas suas faltas e impedimentos.

Artigo 15.º

Publicitação da atribuição por Hasta Pública ou por Proposta em Carta Fechada

1 – A atribuição dos lotes ou prédios por Hasta Pública ou por Proposta em Carta Fechada, deve ser anunciada através de edital a publicar nos locais de estilo, no sítio da Internet, no boletim municipal e publicitada em jornais de âmbito regional, estipulando-se prazos para a entrega de candidaturas.

2 – Na publicitação deverá constar obrigatoriamente:

a) Os usos compatíveis com os lotes ou prédios a atribuir;

b) O valor base de licitação ou o valor base da adjudicação, conforme a atribuição seja por Hasta Pública ou por Proposta em Carta Fechada.

Artigo 16.º

Entrega e admissão das candidaturas no procedimento de Hasta Pública

1- À apresentação da candidatura aplica-se o disposto no artigo 9.º do presente Regulamento.

2 - As candidaturas serão entregues no Serviço da Câmara Municipal de Viana do Alentejo indicado no anúncio ou remetido a este pelo correio, não podendo os candidatos, neste último caso, deduzir reclamação se a candidatura for recebida após o termo do prazo.

3- Não serão admitidas as candidaturas recebidas após o termo do prazo fixado para o efeito.

4- Não serão também admitidas as candidaturas que não tenham sido elaboradas ou apresentadas nos termos do artigo anterior e do respetivo anúncio.

5 – São selecionadas as candidaturas das entidades que reúnam as condições gerais de acesso e cujos projetos empresariais apresentados se enquadrem no objeto e âmbito do presente Regulamento e no uso dos lotes ou prédios que se encontrem a licitação.

Artigo 17.º

Hasta Pública

1-A Hasta Pública é presidida por uma Comissão, designada nos termos do disposto no artigo 14.º do presente Regulamento.

2- A Hasta Pública realiza-se na data indicada no anúncio que publicitar a oferta pública, podendo, por motivos ponderosos ser adiada por um prazo não superior a dez dias.

3- A Hasta Pública compreende duas fases:

a) a primeira, para efeitos de admissão, atento o disposto no artigo anterior;

b) a segunda, para os efeitos previstos nos números 6 e seguintes do presente artigo.

4- Se houver reclamações quanto à primeira fase, interromper-se-á a sessão, no termo da mesma fase, pelo período necessário à apreciação daquelas e à interposição de recursos hierárquicos das deliberações que a Comissão tomar sobre as mesmas.

5- No caso previsto no número anterior será logo elaborada ata da primeira fase, atento o disposto no n.º 1 do artigo 18.º do presente Regulamento.

6- Encerrada a primeira fase, será de imediato aberta a segunda, sem prejuízo do disposto no n.ºs 4 e 5 do artigo seguinte do presente Regulamento.

7- O lote ou prédio será arrematado ao candidato que o licitar pelo valor mais elevado.

Artigo 18.º

Das reclamações e recursos na Hasta Pública

1- Da sessão ou de cada fase, se na primeira houver reclamações, é elaborada ata, que será lida no final da primeira fase ou da sessão e que resumirá o que de essencial se tiver passado, sendo registados, designadamente, consoante os casos, a identidade dos candidatos excluídos e admitidos, os lotes ou prédios, os valores das arrematações, o nome dos candidatos a quem foram atribuídos os lotes ou prédios, as reclamações, as deliberações da Comissão e os recursos interpostos destas.

2-Só serão aceites as reclamações deduzidas durante a fase correspondente, incluindo as que tiverem por objeto a ata, cuja leitura precede o encerramento da fase a que respeitar ou da sessão.

3-Das deliberações da Comissão cabem recurso hierárquico para a Câmara Municipal, a interpor, consoante os casos, no decurso da primeira ou segunda fase da sessão, sendo as alegações apresentadas no prazo de cinco dias úteis, contado da data do termo da fase.

4 – Caso o candidato interponha recurso hierárquico da deliberação da Comissão que indeferiu a sua reclamação, mantendo a sua exclusão do procedimento, interrompe-se a sessão, não se realizando a segunda fase, até à deliberação da Câmara Municipal e respetiva notificação.

5 – A data da realização da segunda fase será aprovada em reunião da Câmara Municipal, em simultâneo com a deliberação relativa ao recurso hierárquico e notificada juntamente com esta aos candidatos

6-As deliberações da Comissão consideram-se notificadas com leitura da ata correspondente.

7-As deliberações da Câmara Municipal sobre os recursos interpostos são notificadas a todos os candidatos.

Artigo 19.º

Proposta em Carta Fechada

1 – São selecionadas as candidaturas das entidades que reúnam as condições gerais de acesso e cujos projetos empresariais apresentados se enquadrem no objeto e âmbito do presente Regulamento no uso dos lotes ou prédios que se encontrem em atribuição.

2 - Os lotes ou prédios serão adjudicados a favor dos candidatos que apresentem, relativamente aos mesmos, a proposta de valor mais elevado.

Artigo 20.º

Elementos da Proposta em Carta Fechada

1- Cada proposta apenas pode respeitar a um único lote ou prédio.

2 - A proposta deve obedecer ao disposto no artigo 9.º do presente Regulamento.

3 – Da proposta deve constar ainda a indicação do preço, não inferior ao valor base, que oferece pelo lote ou prédio.

4- O preço oferecido deve ser indicado por algarismos e por extenso, prevalecendo esta última indicação em caso de divergência.

5- A proposta deve ser redigida em língua portuguesa e não pode conter rasuras ou emendas.

Artigo 21.º

Modo de apresentação da Proposta em Carta Fechada

A proposta é apresentada em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a frase “Proposta em Carta Fechada”, identificar o lote ou prédio a que se destina e mencionar o nome ou denominação social do proponente.

Artigo 22.º

Entrega e admissão das Propostas em Carta Fechada

- 1- As propostas serão entregues no Serviço da Câmara Municipal de Viana do Alentejo indicado no anúncio ou remetido a este pelo correio, não podendo os proponentes, neste último caso, deduzir reclamação se a proposta for recebida após o termo do prazo.
- 2- Não serão admitidas as propostas recebidas após o termo do prazo fixado para o efeito.
- 3- Não serão também admitidas as propostas que não tenham sido elaboradas ou apresentadas nos termos dos artigos 19.º a 21.º do presente Regulamento e do respetivo anúncio.

Artigo 23.º

Abertura das Propostas em Carta Fechada

- 1- As propostas são abertas em ato público, presidido por uma Comissão, designada nos termos do disposto no artigo 14.º do presente Regulamento.
- 2- O ato público realiza-se na data indicada no anúncio que publicitar a oferta pública, podendo, por motivos ponderosos ser adiada por um prazo não superior a dez dias.
- 3- O ato público compreende duas fases:
 - a) a primeira, para efeitos de admissão, (atento o disposto nos 19.º a 22.º do presente Regulamento;
 - b) a segunda, para os efeitos previstos nos números 6 e seguintes do presente artigo.
- 4- Se houver reclamações quanto à primeira fase, interromper-se-á a sessão, no termo da mesma fase, pelo período necessário à apreciação daquelas e à interposição de recursos hierárquicos das deliberações que a Comissão tomar sobre as mesmas.
- 5- No caso previsto no número anterior será logo elaborada ata da primeira fase, atento o disposto no n.º 1 do artigo 24.º do presente Regulamento.
- 6- Encerrada a primeira fase, será de imediato aberta a segunda, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo seguinte.
- 7- O lote ou prédio será atribuído ao proponente que oferecer o preço mais elevado.
- 8- Se o preço mais elevado for oferecido por mais de um proponente, abre-se logo licitação entre eles.

9- Estando presente só um dos proponentes do maior preço, pode este cobrir a proposta dos outros e, se nenhum deles estiver presente, procede-se a sorteio para determinar a proposta que deva prevalecer.

Artigo 24.º

Das reclamações e recursos

1-Da sessão ou de cada fase, se na primeira houver reclamações, é elaborada ata, que será lida no final da primeira fase ou da sessão e que resumirá o que de essencial se tiver passado, sendo registados, designadamente, consoante os casos, a identidade dos proponentes excluídos e admitidos, o preço proposto pelos últimos, as reclamações, as deliberações da Comissão e os recursos interpostos destas.

2-Só serão aceites as reclamações deduzidas durante a fase correspondente, incluindo as que tiverem por objeto a ata, cuja leitura precede o encerramento da fase a que respeitar ou da sessão.

3-Das deliberações da Comissão cabe recurso hierárquico para a Câmara Municipal, a interpor, consoante os casos, no decurso da primeira ou segunda fases da sessão, sendo as alegações apresentadas no prazo de cinco dias úteis, contado da data do termo da fase.

4 – Caso o candidato interponha recurso hierárquico da deliberação da Comissão que indeferiu a sua reclamação, mantendo a sua exclusão do procedimento, interrompe-se a sessão, não se realizando a segunda fase, até à deliberação da Câmara Municipal e respetiva notificação.

5 – A data da realização da segunda fase será aprovada em reunião da Câmara Municipal, em simultâneo com a deliberação relativa ao recurso hierárquico e notificada juntamente com esta aos candidatos

6-As deliberações da Comissão consideram-se notificadas com leitura da ata correspondente, salvo quanto ao proponente ausente que tiver oferecido o maior preço, que será delas notificado, sem que lhe assista, no entanto, o direito de reclamação.

7-As deliberações da Câmara Municipal sobre os recursos interpostos são notificadas a todos os proponentes.

Artigo 25.º

Ocupação dos lotes ou prédios

1 – As condições de ocupação do lote ou prédio são as definidas em loteamento municipal e/ou outro instrumento urbanístico em vigor.

2 – Não poderá ser dado outro destino ou utilização diversa da prevista no título de cedência, salvo com prévia autorização da Câmara Municipal, e a requerimento fundamentado do interessado.

Artigo 26.º

Preço

1 – O preço dos lotes ou prédios será estabelecido por deliberação da Câmara Municipal de Viana do Alentejo designadamente:

- a) O preço de venda por m2 dos lotes ou prédios a atribuir por Acordo Direto;
- b) O preço pela constituição do direito de superfície por m2;
- c) O valor base de licitação dos lotes ou prédios a atribuir por Hasta Pública;
- d) O valor base dos lotes ou prédios a atribuir através de Proposta em Carta Fechada.

2 – Os preços a estipular podem ser diferenciados de acordo com os usos previstos.

3 – Na determinação do preço ou valor base dos lotes ou prédios deverá a Câmara Municipal ter em conta:

- a) Os custos de aquisição dos mesmos;
- b) Os custos dos estudos e dos trabalhos de urbanização e dos inerentes encargos;
- c) Os custos financeiros de tais operações.

4 – O preço de venda dos lotes ou prédios atribuídos em Hasta Pública é o que resultar das licitações dos interessados.

5 - O preço de venda dos lotes ou prédios atribuídos através de Propostas em Carta Fechada é o valor mais elevado atribuído pelos interessados.

Artigo 27.º

Forma de pagamento

1 – O pagamento será integralmente realizado no ato da celebração do contrato.

2 – Serão da conta do adquirente ou superficiário todas as despesas necessárias à prossecução do contrato referido no número anterior.

Artigo 28.º

Formalidades dos contratos

1 - A alienação dos lotes ou prédios, ou a constituição de direitos sobre os mesmos, deverão ser formalizados por escritura pública, a realizar no prazo máximo de sessenta dias contados a partir da data de atribuição.

2 – Dos contratos referidos no número anterior deverão constar, além dos demais elementos essenciais, os prazos previstos no artigo 29º e as condições constantes dos artigos 25º, 30º, 31º e 32º do presente Regulamento, devendo estes elementos também serem levados a registo.

Artigo 29.º

Prazos – projetos e construção

Os lotes ou prédios cedidos no âmbito do presente Regulamento estão ainda sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

1 – A apresentação do pedido de licenciamento ou comunicação prévia com vista à realização da operação urbanística, junto dos serviços competentes do Município, deve ocorrer num prazo máximo de seis meses contados a partir da data da celebração do contrato referido no artigo anterior do presente Regulamento.

2 – Poderá o interessado requerer, sob fundamentação, a prorrogação do prazo referido no número anterior, por um período único adicional máximo de três meses, ficando este sujeito à apreciação dos serviços e deliberação da Câmara Municipal.

3 – O início da construção deve ocorrer num prazo máximo de seis meses após o deferimento do pedido de realização da operação urbanística.

4 – Poderá o interessado requerer sob fundamentação a prorrogação do prazo referido no número anterior, por um período único adicional máximo de seis meses, ficando este sujeito à apreciação dos serviços e deliberação da Câmara Municipal.

5 – A conclusão da construção deve ocorrer num prazo máximo de trinta e seis meses após o deferimento do pedido de realização da operação urbanística, sendo que se entende por conclusão da construção, o *términus* da edificação física construída no lote ou prédio, cumulativamente com a obtenção da autorização de utilização e plena laboração.

Artigo 30.º

Revogação e direito de reversão

1 – A revogação da atribuição dos lotes ou prédios é exercida pela Câmara Municipal de Viana do Alentejo mediante deliberação, na situação de incumprimento do prazo definido para a celebração do contrato a que se refere o artigo 28º do presente Regulamento, perdendo o adquirente as quantias pagas.

2 – O direito de reversão dos lotes ou prédios e respetivas construções, se existentes, para a sua plena posse e propriedade é exercido pela Câmara Municipal de Viana do Alentejo mediante deliberação tomada em reunião da Câmara Municipal nos seguintes casos, cumulativamente, ou não:

a) Por incumprimento dos prazos definidos para a apresentação do pedido de licenciamento ou comunicação prévia com vista à realização da operação urbanística, perdendo o adquirente as quantias pagas;

b) Por incumprimento dos prazos definidos para o início da construção, perdendo o adquirente as quantias pagas;

c) Por incumprimento dos prazos definidos para a conclusão da construção, perdendo o adquirente as quantias pagas;

d) Por violação do disposto no n.º 2 do artigo 25º do presente Regulamento;

e) Por desrespeito das normas legais e regulamentares aplicáveis no que respeita quer ao procedimento de controlo prévio aplicável à execução das construções quer ao licenciamento das atividades ou características e requisitos das mesmas;

f) Por falsas declarações ou informações prestadas no procedimento de atribuição;

g) Cessação de laboração ou atividade, sem motivo justificado, por período superior a um ano.

3 – A reversão pelos motivos referidos não confere ao adquirente/proprietário o direito a qualquer indemnização.

4 – Relativamente aos lotes ou prédios objeto de reversão e respetivas construções (se as houver), a Câmara Municipal procede à sua venda por Hasta Pública ou por Proposta em Carta Fechada.

5 – O valor base da Hasta Pública ou do procedimento de Proposta por Carta Fechada prevista no número anterior será determinado nos termos do disposto no artigo 26º do presente Regulamento acrescido do valor fixado para as construções e benfeitorias existentes naqueles prédios, determinado por perito ou avaliador a designar pelo Município.

6 – Do proveito resultante da venda por Hasta Pública ou por Proposta por Carta Fechada, o Município reterá a seu favor o valor do lote ou prédio determinado nos termos do número anterior e entregará o excedente ao anterior adquirente, sem prejuízo dos direitos ou garantias creditícias constituídas em favor de instituições de crédito para garantia de financiamentos afetos exclusivamente à construção. Serão igualmente deduzidos todos os encargos suportados pelo Município com a manutenção e conservação, ou outro tipo de despesas com o mesmo, enquanto este esteve na sua posse. Para além disso serão também aplicados os coeficientes de atualização da moeda.

Artigo 31.º

Direito de preferência

1 – O município goza do direito de preferência nas transmissões a qualquer título sobre os lotes ou prédios e respetivas edificações.

2 – Para efeitos do número anterior, o adquirente do lote ou prédio deve previamente comunicar à Câmara Municipal de Viana do Alentejo o projeto de alienação ou de transmissão que pretende operar, bem como as cláusulas do contrato e demais elementos pertinentes.

3 – A preferência será exercida pelo valor que o lote ou prédio e edificações neles erigidos tenham ao momento, calculado por técnico de avaliação patrimonial competente.

Artigo 32.º

Alienação/cedência de lotes ou prédios

Só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes ou prédios e edificações existentes, desde que devidamente autorizados caso a caso pela Câmara Municipal.

Artigo 33.º

Dúvidas

Quaisquer dúvidas relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Viana do Alentejo, com observância da legislação em vigor.

Artigo 34.º

Norma Revogatória

O presente Regulamento revoga o Regulamento Municipal para a Aquisição de Lote (s) Industrial (ais), Comercial (ais) ou de Serviços e respetivo processo de candidatura, aprovado pela Câmara Municipal em 21/05/1997 e aprovado pela Assembleia Municipal em 27/06/1997.

Artigo 35.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicitação, nos termos legais.

APROVAÇÕES :

- Câmara Municipal: 27 de junho de 2014;
- Assembleia Municipal: 27 de junho de 2014;
- Publicitado em edital datado de 4 de julho de 2014.

EDITAL

REGULAMENTO MUNICIPAL DE AQUISIÇÃO DE LOTES OU PRÉDIOS PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

--- Bernardino António Bengalinha Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Viana do Alentejo: -----

--- Torna público que a Assembleia Municipal deste concelho, na sua sessão ordinária realizada no dia 27 de junho de 2014, **aprovou a proposta de Regulamento Municipal supra indicada**, aprovada pela Câmara Municipal na reunião extraordinária de 27 de junho de 2014. -----

--- O Regulamento ora aprovado, encontra-se em anexo ao presente edital como sua parte integrante e **entrará em vigor no dia 20 de julho de 2014**. -----

--- E para os efeitos já antes referidos se publicou o presente edital que irá ser distribuído e afixado nos lugares públicos habituais e que ficará disponível no site deste Município. -----

Paços do Município de Viana do Alentejo, 4 de julho de 2014

O Presidente da Câmara,