

Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes para Instalação de Atividades Económicas, publicado pelo Aviso n.º 8063/2008, de 14 de março, com as alterações introduzidas pelo Regulamento n.º 492/2011, de 17 de agosto, pelo Aviso n.º 11085/2013, de 5 de setembro e pelo Aviso n.º 5854/2015, de 28 de maio

Preâmbulo

Atendendo que os municípios dispõem de atribuições no domínio da promoção do desenvolvimento, de acordo com o disposto no artigo 13º, n.º 1, alínea *n*), da Lei n.º 159/99 de 14 de Setembro.

Considerando que para a execução das referidas atribuições são conferidas aos órgãos municipais competências ao nível do apoio, à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respectivos concelhos, previstas no artigo 28º n.º 1, alínea *o*) da lei supra referida e no artigo 64º, n.º 2, alínea *l*) e n.º 7, alínea *a*), *b*) e *d*), da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Considerando a necessidade de incentivar o investimento empresarial no concelho de Évora, 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 premência 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 projectos, pretende -se com este regulamento definir medidas concretas de acolhimento, apoio e incentivo à actividade empresarial, de acordo com as estratégia de desenvolvimento definida para o concelho de Évora.

O Regulamento é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto no n.º 7, do artigo 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa, bem como no estatuído na alínea *a*), do n.º 7 do artigo 64º, da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

Nos termos do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, o presente projecto foi submetido à apreciação pública por um prazo de 30 dias, conforme publicação no *Diário da República*, 2.ª série n.º 231 de 30/11/2007.

Artigo 1º

Objecto

O presente Regulamento estabelece o regime de acesso e atribuição de lotes da Câmara Municipal de Évora, sites em zonas industriais e ou de actividades económicas, conforme previsto em instrumentos de planeamento municipal de ordenamento do território.

Artigo 2º

Âmbito de Aplicação

O disposto neste regulamento abrange todas as iniciativas empresariais privadas ou públicas que visem a sua instalação ou realocação no Concelho de Évora e que se venham a subordinar a este regime.

Artigo 3º

Condições Gerais de Acesso

Só podem candidatar-se à atribuição de lotes os projectos 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 Évora;
- e)* Que não se encontrem em estado de falência, de liquidação ou de cessação de actividade, nem tenham o respectivo processo pendente;
- f)* Que cumpram as condições legais necessárias ao exercício da respectiva actividade nomeadamente em matéria de licenciamento.

Artigo 4º

Forma de Cedência

1 — Os Lotes Municipais são cedidos em propriedade plena a entidades privadas ou públicas.

2 — Os lotes serão cedidos tal como se encontram no momento da atribuição, sendo da responsabilidade dos adquirentes efectuar as obras e ou trabalhos necessários ao desenvolvimento e instalação do projecto empresarial previamente aprovado e licenciado.

3 — Os lotes terão acesso às infra-estruturas básicas que ficarão disponíveis, com os seguintes condicionalismos:

- a)* A ligação e fornecimento de energia eléctrica deverá ser negociada, contratada ao respectivo fornecedor, sendo encargos do adquirente o custo do ramal, desde o ramal de distribuição até à portinhola do lote bem como os encargos de potência, desde que requisitado ao respectivo fornecedor, uma potência superior à prevista para o lote em projecto e caso o fornecedor não possa fornecer B. T., é encargo do adquirente a montagem de um PT (Posto de Transformação) e de projecto de segunda categoria.
- b)* A ligação e fornecimento de água deverá ser negociada, contratada e paga à Câmara Municipal ou a outra entidade existente ou a criar para a gestão deste recurso, pelo adquirente;
- c)* A ligação dos esgotos deverá ser negociada e contratada à Câmara Municipal, pelo adquirente, sem prejuízo das soluções de tratamento da responsabilidade do adquirente do lote que decorram da especificidade do projecto a implantar;

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

e) A alteração, correcção ou execução de novos ramais de abastecimento de água, de esgotos, de telefones e de energia eléctrica serão encargo do adquirente do lote.

4 — Os trabalhos necessários às ligações ou ao abastecimento a cada lote, atrás referido, serão da responsabilidade do adquirente do lote;

5 — De acordo com o tipo de efluentes e sempre que for expresso na aprovação, deverá o adquirente respeitar o aí determinado, e efectuar a suas custas o devido tratamento, antes do lançamento na sua caixa terminal.

Artigo 5º

Processo de Candidatura, Atribuição, Selecção, Avaliação e Exclusão

1 — A candidatura de uma entidade pública ou privada para atribuição de um lote destinado ao desenvolvimento de um projecto empresarial é feita pelo candidato em formulário próprio fornecido pela Câmara Municipal de Évora, sem prejuízo da inclusão de quaisquer outros documentos que a Câmara Municipal considere pertinentes.

2 — A atribuição dos lotes é promovida pela Câmara Municipal de Évora nas seguintes formas:

a) Acordo Directo quando destinados a:

i) Entidades privadas para a instalação de indústria, equipamentos e serviços de apoio à indústria, oficinas, armazéns e actividades terciárias;

ii) Entidades públicas ou privadas, sem fins lucrativos, para instalação de serviços de apoio às actividades económicas ou para desenvolvimento de actividade própria;

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

b) Hasta Pública quando destinados a:

i) Entidades privadas para a instalação de indústria, equipamentos e serviços de apoio à indústria, oficinas, armazéns e actividades terciárias.

ii) Esta modalidade só será aplicada por deliberação da Câmara Municipal de Évora, e obrigatoriamente, para uma percentagem do número de lotes disponíveis a definir pela Câmara, no prazo máximo de um ano, visando a dinamização do sector empresarial local e simultaneamente para a diversificação da oferta.

iii) Quando se verifique a atribuição em hasta pública, o adquirente depois de concluído o processo de construção e licenciamento, respeitando o uso, é livre de alienar, arrendar ou decidir sobre outra forma de concessão para ocupação do lote.

3 — Entende -se pelo acto da atribuição:

a) A arrematação, no caso de hasta pública;

b) A assinatura de um contrato de promessa de compra e venda, no caso de acordo directo.

4 — As candidaturas dos projectos empresariais apresentadas que reúnam as condições gerais de acesso, e que se enquadrem no objecto e âmbito de aplicação do presente

Regulamento, serão seleccionadas e hierarquizadas de acordo com os critérios abaixo definidos, por ordem decrescente de importância:

- a) Iniciativas empresariais existentes no Concelho que se pretendam realocar, desde que na localização actual o exercício da actividade seja perturbador da qualidade de vida da zona e não reúnam requisitos para licenciamento, ou ainda desde que a realocação seja manifestamente de interesse municipal;
- b) Iniciativas empresariais que se pretendam expandir e ou ampliar;
- c) Localização da sede social no Concelho de Évora;
- d) Actividades que promovam novas tecnologias e indústrias limpas, a seu montante ou jusante;
- e) Actividades que contribuam para a diversificação da base económica local;
- f) Número de postos de trabalho qualificados a criar;
- g) Número de postos de trabalho a criar.

Artigo 6º

Expansão ou Ampliação da Actividade

1 — São enquadráveis, as iniciativas empresariais que se pretendam expandir e ou ampliar, desde que se verifique a existência de lotes contíguos aos inicialmente adquiridos.

2 — Excepcionalmente poderão ser atribuídos para expansão e ou ampliação, lotes não contíguos, mediante fundamentação e deliberação da Câmara Municipal de Évora.

Artigo 7º

Uso dos Lotes

1 — O uso dos lotes a atribuir é definido em loteamento municipal e ou outro instrumento urbanístico em vigor.

2 — Excepcionalmente, o uso do lote poderá ser alterado desde que seja respeitado o quadro regulamentar e legal em vigor, mediante fundamentação técnica e documental e sujeito a deliberação tomada em Reunião Pública de Câmara.

3 — A eventual autorização fica ainda sujeita a conjugação com o previsto no artigo 16.º (Alienação/Cedência de Lotes).

Artigo 8º

Preço

1 — A Câmara Municipal de Évora fixará em Regulamento Municipal de Taxas, Tarifas e Preços, o preço de venda por m² dos lotes a atribuir por acordo directo e o valor base de licitação dos lotes a atribuir por hasta pública, para os diversos sectores de actividade.

2 — O preço de venda dos lotes atribuídos em hasta pública é o que resultar das licitações dos interessados.

Artigo 9º

Apoios e Incentivos

1 — Os apoios e incentivos apenas são concedidos aos lotes atribuídos por acordo directo.

2 — Os apoios e incentivos assumem a forma de bonificação sobre o preço de cedência dos lotes, de benefício fiscal e isenção de taxas, de acordo com a seguinte matriz:

- a) Localização da sede social no Concelho de Évora — Bonificação 35 %;
- b) Diversificação da base económica local: — Energias alternativas, indústria aeronáutica, indústria automóvel, indústria de componentes electrónicas, indústria de tecnologias de informação, indústria agro--alimentar e outras que por força do dinamismo económico e da inovação tecnológica se venham a identificar como tal — Bonificação 25 %;
- c) Número de postos de trabalho líquidos a criar, desde que superior a 5 (cinco) medidos ao fim do primeiro ano de actividade — Bonificação 10 % a atribuir após comprovação, mediante requerimento do interessado;
- d) Número de postos de trabalho líquidos a criar, desde que superior a 50 (cinquenta) medidos ao fim do primeiro ano de actividade — Bonificação 12 % a atribuir após comprovação, mediante requerimento do interessado;
- e) Número de postos de trabalho líquidos a criar, desde que superior a 100 (cem) medidos ao fim do primeiro ano de actividade — Bonificação 15 % a atribuir após comprovação, mediante requerimento do interessado;
- f) Bonificação na forma de benefício fiscal sobre a derrama de 100 % (cem por cento) no primeiro ano, e de 50 % (cinquenta por cento) nos dois anos seguintes de actividade desenvolvida, mediante requerimento do interessado;
- g) Bonificação por isenção de taxa de construção para STP entre 500 e 1000 m2 em 10 %;
- h) Bonificação por isenção de taxa de construção para STP entre 1001 e 5000 m2 em 12 %;
- i) Bonificação por isenção de taxa de construção para STP superior a 5000 m2 em 15 %;

3 — Os projectos que o Município em Reunião Pública de Câmara classifique de Potencial Interesse Municipal, mediante aprovação prévia de conjunto de normas que enquadrem esta classificação, obtêm uma bonificação absoluta de 90 % (noventa por cento) do preço do lote definido em Regulamento de Taxas Tarifas e Preços e isenção em 90 % (noventa por cento) das taxas de construção desde que, a empresa tenha sede social no Concelho de Évora.

4 — Beneficiam cumulativamente dos apoios previstos no ponto 2 os projectos empresariais do sector industrial, sujeito às seguintes condicionantes:

- a) Garantia de manutenção de sede social e actividade económica no concelho de Évora por período de 5 anos para que beneficiem até 50 % dos benefícios acumulados;
- b) Garantia de manutenção de sede social e actividade económica no concelho de Évora por período superior a 5 anos para que beneficiem de 75 % ou mais, dos benefícios acumulados;

b) O incumprimento do previsto na alínea *a)* e *b)* do ponto 4, implica a devolução à Câmara Municipal de Évora, da totalidade dos apoios e incentivos actualizados à taxa de inflação tendo por ano base o da atribuição.

5 — Os restantes projectos empresariais: — Todos à excepção do sector industrial, beneficiam apenas dos apoios e incentivos previstos no ponto 2, alíneas *a)*, *c)*, *d)*, *e)*, sendo que os benefícios sobre o preço cumulativamente não podem exceder 40 % (quarenta por cento), sujeito às seguintes condicionantes:

a) Garantia de manutenção de sede social e actividade económica no concelho de Évora por período de 5 anos;

b) O incumprimento do previsto na alínea *a)* do n.º 5 implica a devolução à Câmara Municipal de Évora, da totalidade dos apoios e incentivos actualizados à taxa de inflação tendo por ano base o da atribuição.

6 — Os projectos empresariais desenvolvidos em zonas industriais/actividades económicas das freguesias rurais do Concelho:

a) Se promovidos por residentes ou empresas com sede social nas respectivas freguesias rurais, não estão abrangidos pela matriz definida no ponto 2 e beneficiam de forma directa e automática de um apoio/incentivo, de 90 % (noventa por cento) sob o preço de venda dos terrenos definidos em Regulamento de Taxas, Tarifas e Preços.

b) Se não promovidos por residentes ou empresas com sede social nas respectivas freguesias rurais, não estão abrangidos pela matriz definida no ponto 2 e beneficiam de forma directa e automática de um apoio/incentivo, de 75 % (setenta e cinco por cento) sob o preço de venda dos terrenos definidos em Regulamento de Taxas, Tarifas e Preços.

7 — Exceptuam -se do âmbito da matriz de apoios e incentivos definida no presente artigo, os lotes atribuídos de acordo com o disposto no n.º 2, alínea *a)*, ponto *ii)*, do artigo 5.º podendo a Câmara Municipal de Évora definir outro preço que possa vir a ser acordado com as referidas entidades, caso a caso.

Artigo 10º

Forma de Pagamento

1 — A forma de pagamento de lotes cedidos com base no actual regulamento será:

a) Para os lotes atribuídos em hasta pública o adquirente paga 50 % (cinquenta por cento) do valor no acto da arrematação e os restantes 50 % (cinquenta por cento) do valor no acto da celebração do contrato de compra e venda;

b) Para os lotes atribuídos por acordo directo será pago 50 % (cinquenta por cento) do valor no acto da atribuição e 50 % (cinquenta por cento) do valor com a celebração do contrato de compra e venda;

c) Para os lotes atribuídos a entidades públicas e entidades privadas, sem fins lucrativos, poderá a Câmara Municipal de Évora definir e aceitar outras formas de pagamento, a acordar com as referidas entidades, caso a caso;

d) Para os lotes atribuídos a título de expansão e ou ampliação o adquirente pagará 30 % (trinta por cento) do preço no acto da atribuição, 20 % (vinte por cento) um ano após a atribuição e os restantes 50 % (cinquenta por cento) de uma só vez no prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de atribuição;

i) Os 50 % (cinquenta por cento) restantes definidos em *d*) serão actualizados de acordo com a taxa de inflação anual publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, tendo por base o ano da atribuição.

Artigo 11º

Da garantia e financiamento

1 — A Câmara Municipal de Évora poderá autorizar a hipoteca do lote para garantia do empréstimo, para construção no lote que o adquirente venha a contrair junto de entidades financeiras.

2 — Em alternativa à solução de financiamento prevista no número anterior, a Câmara Municipal de Évora poderá ainda, a requerimento do adquirente, autorizar a contratação de *leasing* imobiliário, mantendo -se quer o adquirente, quer a entidade financeira adstritos ao cumprimento de todas as obrigações e condições resultantes da aplicação das normas do presente regulamento, as quais permanecem em vigor não obstante aquele contrato.

3 — O requerimento de autorização deverá ser devidamente fundamentado e instruído com a minuta do respectivo contrato que terá de ser aprovada pela Câmara Municipal.

Artigo 12º

Contrato de Compra e Venda

1 — O contrato de promessa de compra e venda, quando aplicável, deverá ser celebrado no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de deliberação de atribuição.

2 — O contrato de compra e venda será realizado no prazo máximo de 15 (quinze) meses contados a partir da data de atribuição, sujeito às seguintes condições:

a) O contrato de compra e venda só poderá ser realizado após a aprovação do projecto pela Câmara Municipal de Évora e demais entidades que venham a intervir no processo;

b) Caso o previsto no número anterior ultrapasse o prazo de 15 (quinze) meses, a licença de construção só será emitida após a realização do contrato de compra e venda, e desde que a responsabilidade do atraso não possa ser imputada ao adquirente;

c) A requerimento do adquirente e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo referido no presente artigo, poderá a Câmara Municipal de Évora prorrogá-lo por mais 6 (seis) meses;

d) Sempre que se verificar a situação prevista no número anterior, haverá lugar à actualização do preço do lote calculada pela aplicação da taxa de inflação publicada pelo Instituto Nacional de Estatística, tomando como base o ano da atribuição.

Artigo 13º

Prazos — Projectos e Construção

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

1 — A apresentação do projecto de licenciamento de obras junto dos serviços competentes do Município, deve ocorrer num prazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir da data de atribuição do lote;

2 — Em caso de incumprimento do prazo referido em 1 (um), poderá o interessado requerer, sob fundamentação, a prorrogação do mesmo por um período único adicional máximo de 6 (seis) meses, ficando este sujeito à apreciação dos serviços e deliberação da Câmara Municipal de Évora;

3 — O início da construção deve ocorrer num prazo máximo de 15 (quinze) meses após a atribuição do lote;

4 — A conclusão da construção deve ocorrer num prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses após a atribuição do lote;

a) Entende -se por conclusão da construção, o *terminus* da edificação física construída sob o lote, cumulativamente com a obtenção da licença de utilização.

5 — A Câmara Municipal de Évora poderá ainda deliberar a título excecional, no caso do incumprimento dos prazos referido em 3 (três) e 4 (quatro), sobre eventual pedido de prorrogação do mesmo a requerer pelo interessado, de forma fundamentada e acompanhado de documentação que auxilie a sua justificação e de plano com prazos para as intervenções em falta e para a respetiva conclusão.

6 — *(Revogado)*.

7 — *(Revogado)*.

Artigo 14º

Caducidade e Direito de Reversão

1 — A revogação da atribuição dos lotes é exercida pela Câmara Municipal de Évora mediante deliberação, em qualquer dos seguintes casos:

a) Por incumprimento do prazo definido para celebração do contrato de promessa de compra e venda;

b) Por incumprimento do prazo definido para celebração do contrato de compra e venda, perdendo o adquirente as quantias pagas;

c) Por incumprimento dos prazos de pagamento definidos no presente regulamento, perdendo o adquirente as quantias pagas;

d) Por incumprimento dos prazos definidos para a apresentação do projecto de licenciamento de obra, perdendo o adquirente as quantias pagas;

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

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

g) Por utilização do lote ou lotes adquiridos para fim diverso do previsto sem autorização expressa da Câmara Municipal de Évora.

2 — O direito de reversão dos lotes e respetivas construções, se existentes, para a sua plena posse e propriedade é exercido pela Câmara Municipal de Évora mediante decisão tomada em Reunião Pública nos seguintes casos, cumulativamente, ou não:

a) Por incumprimento dos prazos definidos para o início da construção, perdendo o adquirente a totalidade da quantia paga, exceto se acordar em reverter por acordo (extrajudicialmente), caso em que perderá 15% das quantias pagas;

b) Por incumprimento dos prazos definidos para a conclusão da construção, perdendo o adquirente a totalidade da quantia paga, exceto se acordar em reverter por acordo (extrajudicialmente), caso em que perderá 10% das quantias pagas, procedendo a Câmara Municipal de Évora à sua venda em hasta pública. O preço base de hasta pública será igual ao valor do lote, definido em Regulamento de Taxas, Tarifas e Preços à data, acrescido do valor fixado às construções e benfeitorias existentes no lote, por um perito, avaliador, designado pelo município, retendo do proveito daí resultante, o valor do lote definido em Regulamento de Taxas, Tarifas e Preços à data, e entregando o excedente ao anterior adquirente, sem prejuízo dos direitos ou garantias creditícias constituídas em favor de instituições de crédito para garantia de financiamentos exclusivamente à construção.

c) Violação do disposto no artigo sétimo (uso dos lotes) do presente regulamento;

d) Desrespeito das normas legais e regulamentares, no que respeita a licenciamento de construções e actividades ou características e requisitos das mesmas;

e) Falsidade de declarações, sob condições a que se refere o artigo terceiro e o artigo nono.

3 — A reversão pelos motivos referidos não confere ao adquirente/proprietário o direito a qualquer indemnização à exceção da referida nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior.

4 — A reversão por força da alínea *e)* do n.º 2 do presente artigo inabilita o autor das falsas declarações para qualquer aquisição futura de direitos sob quaisquer terrenos do Município.

Artigo 15º

Direito de Preferência

1 — O município goza do direito de preferência nas transmissões sobre os lotes e respectivas edificações, nos casos de reversão aplicáveis, bem como em caso de liquidação ou dissolução da empresa e encerramento da actividade.

2 — A preferência será exercida pelo valor que o lote e edificações nele erigidas tenham ao momento, calculado por técnico de avaliação patrimonial competente.

Artigo 16º

Alienação/ Cedência de Lotes

1 — Não é permitida a venda, ou a cedência de lotes por qualquer negócio jurídico sem que os lotes estejam integralmente pagos e as construções concluídas, dispondo de licença de utilização.

2 — Para os lotes atribuídos por acordo directo conforme definido na alínea *a)* do n.º 2 do artigo 5.º, é proibido a sua venda antes de decorridos 5 (cinco) anos sobre a data da respectiva licença de utilização.

3 — Exceptua -se do previsto no ponto anterior, os lotes cedidos nos termos do n.º 2, alínea *a*), do ponto *ii*) do artigo 5.º, os quais não podem ser vendidos ou cedidos em nenhuma circunstância, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Évora.

4 — A requerimento do adquirente/ interessado poderá a Câmara Municipal de Évora permitir a venda nas situações referidas nos pontos 2 e 3, recebendo nestes casos, o valor total dos apoios e incentivos atribuídos, caso a eles tenha havido lugar, actualizados à taxa de inflação tendo por ano base o da atribuição.

5 — Exceptuam -se do âmbito do presente artigo os lotes atribuídos nos termos da alínea *b*), n.º 2 artigo 5.º

6 — O preceituado nos números anteriores não prejudica a aplicação do n.º 2 do artigo 11.º, quando autorizado pela Câmara Municipal de Évora.

Artigo 17º

Outros Deveres e Obrigações

1 — Os adquirentes ficam obrigados após o acto de atribuição e até que o projecto empresarial esteja concluído, à manutenção permanente dos lotes livres de mato, lixos, resíduos, desperdícios banais ou de outra natureza, devendo para o efeito os adquirente proceder à sua vedação.

2 — O incumprimento do previsto no número anterior fica sujeito às sanções legais e regulamentares previstas.

Artigo 18º

Dúvidas e Omissões

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

Artigo 19º

Norma Revogatória

O presente regulamento revoga o anterior.

Artigo 20º

Entrada em vigor

O presente regulamento entrará em vigor no dia seguinte ao da publicação.