

**NORMAS DE PROCEDIMENTO PRÉ-CONTRATUAL TENDENTE À
ALIENAÇÃO/LOCAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DOS LOTES DO
LOTEAMENTO DENOMINADO:
PARQUE EMPRESARIAL DE CHAVES – “PARQUE DE ATIVIDADES DE CHAVES” E
“PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERNACIONAL DO VALE DO TÂMEGA”**

Sitos em Campo Queimado, freguesia de Outeiro Seco, concelho de Chaves

Cap. I – Procedimento de Adjudicação/Locação dos Direitos de Propriedade dos Lotes

1 – Da identificação dos prédios

PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERNACIONAL DO VALE DO TÂMEGA

DESIGNAÇÃO DO LOTE	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²) ¹	VALOR ALIENAÇÃO	VALOR LOCAÇÃO/ANO
	LOTE			
N.º3403/20070503 Lote 2	11.282,00	€ 1,00 / 0,01	€ 11.282,00	€ 1.353,84
N.º 3404/20070503 Lote 3	19.671,00	€ 1,00 / 0,01	€ 19.671,00	€ 2.360,52

PARQUE DE ATIVIDADES DE CHAVES

DESIGNAÇÃO DO LOTE ²	ÁREA (m ²)		ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO (%)	VALOR ALIENAÇÃO	VALOR LOCAÇÃO/ANO
	LOTE	IMPLANTAÇÃO			
A2	2.681,82	750	28	2.681,82	321,82
A3	2.224,22	600	27	2.224,22	266,91
A4	2.190	600	27,4	2.190,00	262,80
A5	3.271,31	1.200	36,7	3.271,31	392,56
B1	2.278,54	900	39,5	2.278,54	273,42
B8	2.421,62	900	37,2	2.421,62	290,59
B9	2.490,93	900	36,1	2.490,93	298,51
B10	2.000	1.000	50,0	2.000,00	240,00
B15	2.000	1.000	50,0	2.000,00	240,00
B16	2.478,54	900	36,3	2.478,54	297,42

¹ Valor fixado, pelas deliberações camarárias dos dias 17 de janeiro de 2014 - Proposta n.º 08/GAP/2014 - e 03 de fevereiro de 2017 - Proposta n.º 16/GAP/2017 -

2- Do Regime:

Da alienação:

- a) O direito de propriedade dos lotes, será adjudicado em propriedade plena a entidades empresariais nacionais ou estrangeiras.
- b) O direito de propriedade dos prédios, será adjudicado, tal como se encontra no momento da atribuição, sendo da inteira responsabilidade dos adquirentes efectuar os trabalhos necessários à concretização dos projectos, previamente aprovados e licenciados.

Da Locação:

- a) A utilização dos lotes, será adjudicado a entidades empresariais nacionais ou estrangeiras, com opção de compra em qualquer período de duração do contrato de locação.
- b) A utilização dos prédios, será adjudicado, tal como se encontra no momento da atribuição, sendo da inteira responsabilidade dos adquirentes efectuar os trabalhos necessários à concretização dos projectos, previamente aprovados e licenciados.

3 – Das Prescrições de natureza urbanística:

- a) Os prédios acima identificados destinam-se à instalação de actividades de armazém e/ou indústria, de serviços, officinal e/ou armazém comercial;
- b) Os concorrentes adjudicatários terão, no prazo máximo de 6 meses, a contar da data de celebração do respectivo título³, que requerer, junto dos respectivos serviços municipais, autorização de construção, instruindo o respectivo pedido com a documentação necessária para o efeito;
- c) No prazo máximo de 6 meses após a emissão do alvará de licença de construção e/ou submissão da comunicação prévia, os concorrentes adjudicatários terão que dar início às respectivas obras, respeitando os prazos estabelecidos para a sua conclusão;
- d) No prazo de 90 dias após a conclusão da construção e após obtidas as autorizações de utilização, os concorrentes adjudicatários terão que iniciar a sua actividade empresarial;
- e) É da obrigação dos concorrentes adjudicatários o envio à entidade gestora – A Flavifomento – Associação para o Fomento e Desenvolvimento Sustentável do Município de Chaves -, de cópias do requerimento do pedido de autorização, bem como do alvará de autorização de construção.

³ Contrato de arrendamento ou Escritura de compra venda.

4- Da Atribuição:

- a) A atribuição dos lotes será feita por procedimento público concursal, de tipo contínuo;
- b) Preço Base – O preço base para apresentação das propostas é o constante nos quadros sinópticos (valor de alienação e/ou valor de locação/ano) do ponto 1, capítulo I, das presentes normas;

O não cumprimento do mencionado preço base irá determinar a exclusão da candidatura.

c) Critérios de seleção das candidaturas

FATORES A CLASSIFICAR	PONTUAÇÃO (0-20 PONTOS)	PONDERAÇÃO (%)	TOTAL
Viabilidade económico-financeira do projeto de investimento	(A)	15	
Inovação: equipamentos, processos e produtos/serviços	(B)	15	
Recursos humanos: manutenção/criação de postos de trabalho	(C)	10	
Impacte ambiental	(D)	10	
Contratos/protocolos com fornecedores e clientes, evolução prevista e dimensão esperada	(E)	10	
Forma de ocupação do lote (incluindo o logradouro)	(F)	10	
Credibilidade do projecto	(G)	15	
Avaliação global do projecto	(H)	15	

Pontuação Final = A x ? % + B x ? % + C x ? % + D x ? % + E x ? % + F x ? % + G x ? % + H x ? %

- d) Face aos critérios definidos, caso existam candidaturas ao mesmo prédio, será dada preferência à alienação sobre a locação
- e) Os candidatos deverão preencher de forma exaustiva o formulário de candidatura constante do respetivo processo administrativo e disponibilizado no site oficial do Município de Chaves, obrigatoriamente instruído com os seguintes documentos de natureza financeira:

- Balanço

- Demonstração de resultados;
- Fluxos de Caixa previsionais para todo o período de investimento;

5- Da realização dos contratos

Da alienação:

a) Contrato promessa de compra e venda

- O contrato promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 dias a contar da data da adjudicação.

b) Escritura de Compra e Venda:

- A escritura de compra e venda terá lugar até 90 dias após a data da adjudicação.

Da Locação:

a) Contrato de arrendamento

- O contrato de arrendamento será celebrado no prazo de 30 dias a contar da data da adjudicação.

Cap. II – Forma de Pagamento

Da Alienação:

1- Da Forma de Pagamento:

- #### **a)** No prazo máximo de 30 dias, após a adjudicação, será efectuado Contrato Promessa de Compra e Venda, nos termos da minuta anexa, fixando-se aí as demais condições de pagamento, a saber:

- 50% (cinquenta por cento) no acto de celebração do Contrato Promessa de Compra e Venda;
- 50 % (cinquenta por cento) no acto da celebração da escritura definitiva.

Da Locação:

1- Da Forma de Pagamento:

- No prazo máximo de 30 dias, após a adjudicação, será efetuado Contrato de arrendamento, procedendo-se ao pagamento integral das respetivas rendas, com projecção anual;

Cap. III – Considerações Finais

1- Outras Disposições:

Em tudo o mais omissis aplicar-se-ão as disposições legais em vigor e adequadas, designadamente os Regulamentos da Plataforma Logística Internacional do Vale do Tâmega, Parque de Atividades de Chaves e da contratação pública.

2- Dúvidas e Esclarecimentos:

As presentes normas podem ser consultadas no Departamento de Coordenação Geral - Gabinete de Notariado e Expropriações, situado no Edifício dos Paços do Concelho, na Praça de Camões, em Chaves, no horário normal de expediente (09:00 horas às 16:00 horas).

Minuta tipo de Contrato-Promessa de Compra e Venda

Entre:

MUNICÍPIO DE CHAVES, com o N.I.P.C. 501205551, neste acto legalmente representado pelo Presidente da Câmara, Nuno Vaz Ribeiro, casado, natural da freguesia de Travancas, Concelho de Chaves, com domicílio necessário no Edifício dos Paços do Concelho, em Chaves, adiante designado por promitente vendedor;

E

....., adiante designado por promitente comprador, é celebrado o presente contrato-promessa de compra e venda, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

Objecto e preço

O promitente vendedor promete vender nos termos e condições adiante referidas ao promitente comprador e este promete comprar-lhe pelo preço de Euros (.....) o prédio indicado na cláusula seguinte.

Cláusula 2ª

Identificação do prédio

Prédio urbano, composto de terreno para construção, Lote nºinscrito na matriz predial urbana da freguesia de Outeiro Seco com o Artigoº, descrito na Conservatória do Registo Predial de Chaves com o nº

Cláusula 3ª

Entrada Inicial

- a) O promitente vendedor recebeu do promitente comprador, no dia de 2012, data da realização da Hasta Pública, a quantia de (.....) correspondente a 10% do valor da arrematação.
- b) O promitente vendedor recebeu nesta data, do promitente comprador a quantia de (.....), correspondente a 40% do valor da arrematação, por conta do preço e a título de sinal.

Cláusula 4ª

Preço em dívida

A restante parte do preço, ou seja,, 50 % do valor da arrematação, deverá ser paga pelo promitente comprador ao promitente vendedor, no acto da celebração da escritura do contrato prometido.

Cláusula 5ª

Marcação da escritura

- 1- A escritura definitiva será celebrada no prazo de 90 dias a contar da data da adjudicação.
- 2- A data, hora e local da sua realização serão marcados pelo promitente vendedor, que, com a antecedência mínima de 10 dias relativamente àquela data, deverá convocar o promitente comprador para o efeito, por carta registada com aviso de recepção.

Cláusula 6ª

Destino dos prédios

O prédio objecto do presente contrato prometido destina-se à instalação de armazenagem, de serviços ou de comércio, no respeito das prescrições previstas no Regulamento da _____⁴ e do respectivo Alvará de loteamento, atualmente em vigor.

Cláusula 7ª

Pacto de aforamento

O foro da Comarca de Chaves, é designado como único competente para resolver eventuais questões emergentes do presente contrato, com expressa renúncia a qualquer outro.

Feito em duplicado aos dias do mês de

O promitente vendedor:

O promitente comprador:

⁴ Plataforma Logística Internacional do Vale do Tâmega / Parque de Atividades de Chaves