

REGULAMENTO DO SISTEMA DE AVALIAÇÃO E APOIO AO INVESTIMENTO INDUSTRIAL NO CONCELHO DE CANTANHEDE

A Câmara Municipal de Cantanhede considera o investimento industrial nas suas diversas vertentes, decisivo para a modernização do tecido empresarial do Concelho o que constitui uma condição indispensável à melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento social das populações residentes.

Neste sentido e com fundamento na alínea a) do n.º. 3, do art.º. 51.º. e na alínea a), do n.º. 2 do art.º. 39.º., tudo do Decreto-Lei n.º. 100/84, de 29 de Março, a Câmara Municipal de Cantanhede elaborou o presente regulamento para apoiar o investimento industrial de acordo com os seus objectivos de longo prazo e de harmonia com o processo de desenvolvimento equilibrado que se pretende implementar no Concelho.

Será, pois, condição prioritária na atribuição de apoios ao investimento a ausência ou a correcção de efeitos ambientais nefastos, a existência de condições de salubridade, higiene e segurança no trabalho adequadas à actividade e à dignidade e promoção dos trabalhadores.

O projecto do presente Regulamento foi objecto de apreciação pública.

Assim, estabelece-se:

Artigo 1.º.

A Câmara Municipal de Cantanhede apoia a instalação de Estabelecimentos Industriais no Município de Cantanhede, nas respectivas Zonas Industriais.

Artigo 2.º.

O sistema de apoio basear-se-á na avaliação de quatro parâmetros principais:

1. Ambiente e condições de trabalho
2. Competitividade da Empresa pós-projecto

- a) Inovação nos produtos e serviços a prestar
- b) Vantagens Competitivas
- c) Qualidade da Gestão

3. Valorização dos Recursos Humanos

- a) Número de Postos de Trabalho a Criar
- b) Número de Postos de Trabalho Qualificados a Criar
- c) Número de Licenciados/Postos de Trabalho

4. Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho

- a) Volume de Investimento
- b) Área solicitada/ Volume de Investimento
- c) Área solicitada/ Número de Postos de Trabalho
- d) Inserção na Cadeia de valor do Concelho
- e) Inserção na Especialização desenhada para o Parque industrial
- f) Internacionalização da empresa

Artigo 3º.

Os apoios serão baseados numa avaliação efectuada pelos Serviços da Câmara que atribuirá aos projectos uma pontuação de 0 a 100 de acordo com a apreciação do grau de satisfação dos diversos critérios apresentados acima.

Artigo 4º.

1 - Os apoios a prestar pela Câmara Municipal de Cantanhede serão descontos, na forma de subsídio, sobre o preço do terreno, isenção de pagamento de licenças e taxas, execução do projecto das instalações, terraplanagens e arranjos exteriores de jardinagem.

2 - Será prestada garantia bancária referente ao montante do subsídio concedido.

Artigo 5º.

Serão considerados cinco níveis de projectos:

- a) Excelente - Pontuação superior a 90 pontos
- b) Muito Bom - Pontuação entre 75 e 90 pontos
- c) Bom - Pontuação entre 50 e 74 pontos
- d) Médio - Pontuação entre 40 e 49 pontos
- e) Insuficiente - Pontuação inferior a 40 pontos

Artigo 6º.

Serão apoiados neste sistema os projectos considerados Médio, Bom, Muito Bom e Excelente.

Artigo 7º.

Metodologia de Avaliação

A avaliação de cada um dos parâmetros será independente, sendo o seu peso na atribuição da pontuação final o seguinte:

- | | |
|---|-----|
| 1. Ambiente e condições de trabalho | 10% |
| 2. Competitividade da Empresa pós-projecto | 20% |
| 3. Valorização dos Recursos Humanos | 30% |
| 4. Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho | 40% |

Artigo 8º.

A classificação de insuficiente em qualquer destes parâmetros, implica a classificação global do projecto como insuficiente.

Artigo 9º.

A fórmula de avaliação será assim definida como:

$$PF = P(I.) \times 0,10 + P(II.) \times 0,20 + P(III.) \times 0,30 + P(IV.) \times 0,40$$

Artigo 10º.

Os subsídios a atribuir na compra do terreno serão os seguintes:

1. Excelente:

75% de desconto sobre o preço base de aquisição. Outros apoios poderão ser concedidos, numa perspectiva de análise casuística.

2 . Muito Bom:

65% de desconto sobre o preço base de aquisição. Outros apoios poderão ser concedidos, numa perspectiva de análise casuística.

3. Bom:

50% a 60% de desconto sobre o preço base de aquisição.

4. Médio:

30% de desconto sobre o preço base de aquisição.

5. Insuficiente:

sem quaisquer apoios.

Artigo 11º.

Normas de classificação

1. Ambiente e condições de trabalho:

a) Empresas em que o impacto ambiental seja neutro ou que os seus efeitos estejam completamente neutralizados e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam - 100 pontos;

b) Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos estejam neutralizados e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam - 90 pontos;

c) Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do Município e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam - 70 pontos;

d) Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do Município e que disponham de condições de trabalho aceitáveis para a actividade que executam - 50 pontos;

e) Outros casos - 0 pontos

2 - Competitividade da Empresa pós-projecto:

a) Empresas com domínio global de todos as variáveis chave de competitividade do negócio - Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão - 100 pontos;

b) Empresas com bom nível de controlo de todos as variáveis chave de competitividade do negócio - Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão - 90 pontos;

c) Empresas com controlo da maioria as variáveis chave de competitividade do negócio - Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão - 70 pontos;

d) Empresas com controlo de algumas variáveis chave de competitividade do negócio - Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão - 40 pontos;

e) Outros casos - 0 pontos;

3 - Valorização dos Recursos Humanos:

- a) Elevada qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada -100 pontos;
- b) Elevada qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada -85 pontos;
- c) Média qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada - 80 pontos;
- d) Média qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada -70 pontos;
- e) Baixa qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada - 60 pontos;
- f) Baixa qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada - 50 pontos;
- g) Outros casos - 0 a 45 pontos;

4 - Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho:

- a) Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 50% no concelho), especialização de acordo com a definição da Zona Industrial e contribuição para a internacionalização das actividades do Concelho - 100 pontos;
- b) Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 30% no concelho), especialização de acordo com a definição da Zona Industrial e contribuição para a internacionalização das actividades do Concelho - 90 pontos;
- c) Relação Área solicitada/ Volume de Investimento razoável, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 30% no concelho), especialização de acordo com a definição da Zona Industrial e contribuição para a internacionalização das actividades do Concelho - 70 pontos;
- d) Relação Área solicitada/ Volume de Investimento razoável, especialização de acordo com a definição da Zona Industrial - 50 pontos;
- e) Relação Área solicitada/Volume de Investimento baixa, especialização não de acordo com a definição da Zona Industrial - 0 a 45 pontos;

Artigo 12º.

Condições de Venda de Lotes na
Zona Industrial da Tocha

- a) Os lotes a ceder pela Câmara Municipal de Cantanhede são propriedade da Junta de Freguesia da Tocha, existindo um protocolo que permite a sua gestão pela Câmara;
- b) O preço é de 750\$00/m² a 3.000\$00/m² de acordo com a avaliação da valia industrial do projecto feita pela Câmara Municipal de Cantanhede;
- c) O pagamento do preço da alienação, será efectuado na data da outorga da escritura de compra e venda, ou na realização do contrato promessa de compra e venda;
- d) A escritura de compra e venda dos lotes será lavrada no prazo de 60 dias a contar da data da deliberação da Câmara que autorize a cedência; e) O adquirente terá o prazo de 180 dias a contar da data de outorga da escritura - para iniciar a construção e deve terminá-la no prazo de 18 meses a contar da mesma data; f) Se os prazos de construção definidos no ponto anterior não forem cumpridos, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado perante a Câmara, ficará a transacção sem efeito, perdendo aquele, a favor da Câmara, 50% do total do preço já pago pelo lote, sendo-lhe paga a construção eventualmente já existente, pelo preço que for avaliado por dois peritos nomeados um pela Câmara Municipal e outro pela Junta de Freguesia da Tocha;
- g) De igual modo, estabelece-se a titulo de cláusula penal que, em caso de denúncia do contrato por incumprimento do adquirente, se o mesmo não devolver o prédio, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de 30 dias após a denúncia, pagará à Câmara Municipal, findo esse prazo, uma indemnização diária de 40.000\$00 até à efectiva entrega do prédio; h) Os lotes adquiridos só podem transmitir-se mediante prévia autorização da Câmara Municipal, transitando para o novo adquirente as condições e objectivos da venda inicial sem o que a Câmara Municipal de Cantanhede executará a garantia bancária relativa aos subsídios atribuídos;
- i) Esta Câmara Municipal goza do direito de preferência com eficácia real sobre quaisquer pessoas singulares ou colectivas no caso de alienação, por contrato de compra e venda ou por qualquer outro modo compatível com a obrigação de preferência, do lote com as construções nele existentes à data da alienação;

j) Poderá haver desconto no preço de aquisição no terreno, nos termos do disposto nos art.ºs 3º e seguintes do presente Regulamento.

Artigo 13º.

Normas a verificar na atribuição dos lotes da Zona Industrial da Tocha

1 - Os lotes serão atribuídos preferencialmente a empresas com actividade no Concelho, a Indústrias ligadas ao Desporto, Tempos Livres e Hotelaria.

2 - Todos os candidatos deverão apresentar uma breve síntese do projecto a desenvolver, incluindo estudos de viabilidade técnica, comercial e económico-financeira de acordo com a dimensão e novidade do empreendimento.

3 - A Câmara Municipal de Cantanhede reserva-se o direito de atribuir os lotes de acordo com os critérios definidos e de acordo com o interesse e sustentabilidade do projecto para o Concelho.

Artigo 14º.

Condições de Venda de Lotes na
Zona Industrial de Febres

a) O preço é de 750\$00/m² a 3.000\$00/m² de acordo com a avaliação da valia industrial do projecto feita pela Câmara Municipal de Cantanhede;

b) O pagamento do preço da alienação, será efectuado na data da outorga da escritura de compra e venda, ou na realização do contrato promessa de compra e venda;

c) A escritura de compra e venda dos lotes será lavrada no prazo de 60 dias a contar da data da deliberação da Câmara que autorize a cedência;

d) O adquirente terá o prazo de 180 dias a contar da data de outorga da escritura para iniciar a construção e deve terminá-la no prazo de 18 meses a contar da mesma data;

e) Se os prazos de construção definidos no ponto anterior não forem cumpridos, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado perante a Câmara, ficará a transacção sem efeito, perdendo aquele, a favor da Câmara, 50% do valor total do preço já pago pelo lote, bem como a construção eventualmente já existente, sendo

esta paga pelo preço que for avaliado por três peritos, um deles nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo promotor e um terceiro designado por acordo entre as partes;

f) De igual modo, estabelece-se a título de cláusula penal que, em caso de denúncia do contrato por incumprimento do adquirente, se o mesmo não devolver o prédio, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de 30 dias após a denúncia pagará à Câmara Municipal, findo esse prazo, uma indemnização diária de 40.000\$00 até à efectiva entrega do prédio.

g) Os lotes adquiridos só podem transmitir-se mediante prévia autorização da Câmara Municipal, transitando para o novo adquirente as condições e objectivos da venda inicial sem o que a Câmara Municipal de Cantanhede executará a garantia bancária relativa aos subsídios atribuídos.

h) Esta Câmara Municipal goza do direito de preferência com eficácia real sobre quaisquer pessoas singulares ou colectivas no caso de alienação, por contrato de compra e venda ou por qualquer outro modo compatível com a obrigação de preferência, do lote com as construções nele existentes à data da alienação.

i) Poderá haver desconto no preço de aquisição no terreno, nos termos do disposto nos art^{os} 3º e seguintes do presente Regulamento.

Artigo 15º.

Normas a verificar na atribuição dos lotes da Zona Industrial de Febres

1 - Os lotes serão atribuídos preferencialmente a empresas com actividade no Concelho, a Indústrias da Madeira, Construção Civil, Metalomecânica e Transformadora ligeira por esta ordem.

2 - Todos os candidatos deverão apresentar uma breve síntese do projecto a desenvolver, incluindo estudos de viabilidade técnica, comercial e económico-financeira de acordo com a dimensão e novidade do empreendimento.

3 - A Câmara Municipal de Cantanhede reserva-se o direito de atribuir os lotes de acordo com os critérios definidos e de acordo com o interesse e sustentabilidade do projecto para o Concelho.

Artigo 16º.

Venda de Lotes na Zona Industrial I (Ampliação) de Cantanhede

- a) O preço é de 750\$00/m² a 3.000\$00/m² de acordo com a avaliação da valia industrial do projecto feita pela Câmara Municipal de Cantanhede;
- b) O pagamento do preço da alienação será efectuado na data da outorga da escritura de compra e venda, ou na realização do contrato promessa de compra e venda;
- c) A escritura de compra e venda, ou a realização do contrato promessa de compra e venda dos lotes será lavrada no prazo de 60 dias a contar da data da deliberação da Câmara que autorize a cedência;
- d) O adquirente terá o prazo de 180 dias a contar da data de outorga da escritura para iniciar a construção e deve terminá-la no prazo de 18 meses a contar da mesma data;
- e) Se os prazos de construção definidos no ponto anterior não forem cumpridos, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado perante a Câmara, ficará a transacção sem efeito, perdendo aquele, a favor da Câmara, 50% do valor total do preço já pago pelo lote, bem como a construção eventualmente já existente, sendo esta paga pelo preço que for avaliado por três peritos, um deles nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo promotor e um terceiro designado por acordo entre as partes;
- f) De igual modo, estabelece-se a titulo de cláusula penal que, em caso de denúncia do contrato por incumprimento do adquirente, se o mesmo não devolver o prédio, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de 30 dias após a denúncia pagará à Câmara Municipal, findo esse prazo, uma indemnização diária de 40.000\$00 até à efectiva entrega do prédio;
- g) Os lotes adquiridos só podem transmitir-se mediante prévia autorização da Câmara Municipal, transitando para o novo adquirente as condições e objectivos da venda inicial sem o que a Câmara Municipal de Cantanhede executará a garantia bancária relativa aos subsídios atribuídos;
- h) Esta Câmara Municipal goza do direito de preferência, com eficácia real, sobre quaisquer pessoas singulares ou colectivas no caso de alienação, por contrato de compra e venda ou por qualquer outro modo compatível com a obrigação de preferência, do lote com as instruções nele existentes á data da alienação;

i) Poderá haver desconto no preço de aquisição no terreno, nos termos do disposto nos art^{os} 3^o. e seguintes do presente Regulamento.

Artigo 17^o.

Normas a verificar na atribuição dos lotes da Zona Industrial de Cantanhede

1 - Os lotes serão atribuídos preferencialmente a empresas com actividade no Concelho, a Indústrias Alimentar, Bens de Equipamento, Química Fina, Metalomecânica Ligeira, por esta ordem.

2 - Todos os candidatos deverão apresentar uma breve síntese do projecto a desenvolver, incluindo estudos de viabilidade técnica, comercial e económico-financeira de acordo com a dimensão e novidade do empreendimento,

3 - A Câmara Municipal de Cantanhede reserva-se o direito de atribuir os lotes de acordo com os critérios definidos e de acordo com o interesse e sustentabilidade do projecto para o Concelho.

4 - As empresas de menor dimensão e os serviços, serão orientados no sentido do aluguer de espaços no Parque de Serviços a criar pela Câmara Municipal de Cantanhede;

Artigo 18^o.

Condições de Venda de Lotes no Núcleo Industrial de Murtede

a) O preço é de 1.500\$00/m² a 6,000\$00/m² de acordo com a avaliação da valia industrial do projecto feita pela Câmara Municipal de Cantanhede;

b) O pagamento do preço da alienação, será efectuado na data de outorga da escritura de compra e venda, ou na realização do contrato promessa de compra e venda;

c) A escritura de compra e venda dos lotes será lavrada no prazo de 60 dias a contar da data da deliberação da Câmara que autorize a cedência;

d) O adquirente terá o prazo de 180 dias a contar da data de outorga da escritura para iniciar a construção e deve terminá-la no prazo de 18 meses a contar da mesma data;

- e) Se os prazos de construção definidos no ponto anterior não forem cumpridos, por facto imputável ao adquirente, não devidamente justificado perante a Câmara, ficará a transacção sem efeito, perdendo aquele, a favor da Câmara, o valor total do preço já pago pelo lote, bem como a construção eventualmente já existente, sendo esta paga pelo preço que for avaliado por três peritos, um deles nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo promotor e um terceiro designado por acordo entre as partes;
- f) De igual modo, estabelece-se a título de cláusula penal que, em caso de denúncia do contrato por incumprimento do adquirente, se o mesmo não devolver o prédio, livre e devoluto de pessoas e bens, no prazo de 30 dias após a denúncia pagará, à Câmara Municipal, findo esse prazo, uma indemnização diária de 40.000\$00 até à efectiva entrega do prédio;
- g) Os lotes adquiridos só podem transmitir-se mediante prévia autorização da Câmara Municipal, transitando para o novo adquirente as condições e objectivos da venda inicial sem o que a Câmara Municipal de Cantanhede executará a garantia bancária relativa aos subsídios atribuídos;
- h) Esta Câmara Municipal goza de preferência com eficácia real sobre quaisquer pessoas singulares ou colectivas no caso da alienação, por contrato de compra e venda ou por qualquer outro modo compatível com a obrigação de preferência, do lote com as construções nele existentes à data da alienação.
- i) O adquirente, compromete-se a aceitar a integração do lote no Parque Industrial, aceitar as regras definidas para a sua Gestão e Exploração, e pagar o condomínio a estabelecer pela sua instalação no Parque;
- j) Poderá haver desconto no preço de aquisição no terreno, nos termos do disposto nos atr.ºs 3º. e seguintes do presente Regulamento.

Artigo 19º.

Normas a verificar na atribuição dos lotes do
Núcleo Industrial de Murtede

1 - Os lotes serão atribuídos preferencialmente a empresas com dimensão internacional, capacidade de gestão e inovação relevantes, que contribuam para o desenvolvimento da cultura empresarial e industrial do Concelho e promovam o desenvolvimento de indústrias e serviços de suporte na região.

2 - As actividades preferenciais são a Indústria de Metalomecânica ligeira, a Indústria de Componentes para Automóvel, a Indústria de Bens de Consumo Duradouro e Indústria de Bens de Consumo.

3 - Será considerada a instalação de serviços de suporte a estas actividades industriais em zonas periféricas do Parque.

4 - Todos os candidatos deverão apresentar uma breve síntese do projecto a desenvolver, incluindo estudos de viabilidade técnica, comercial e económico-financeira de acordo com a dimensão e novidade do empreendimento.

5 - A Câmara Municipal de Cantanhede reserva-se o direito de atribuir os lotes de acordo com os critérios definidos e de acordo com o interesse e sustentabilidade do projecto para o Concelho.

Artigo 20º.

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação em Edital

Aprovações:

Câmara Municipal	22/09/1998
Assembleia Municipal	30/04/1999
Publicação	14/05/1999