



EDITAL 69/2024

AVISO DE ABERTURA Nº 1/2024

CANDIDATURAS PARA ATRIBUIÇÃO DE LOTES DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE MEDA

João Germano Mourato Leal Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Meda, torna público, no uso da competência que lhe confere as alíneas b) e t) do n.º 1.º do artigo 35.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e do artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, que a Câmara Municipal de Meda, aprovou, o aviso de abertura nº 1/2024, referente à abertura das Candidaturas para atribuição de lotes da área de acolhimento empresarial de Meda.

Desta forma, dá-se conhecimento a todos os interessados, que se encontram abertas as candidaturas, encontrando-se as condições e demais disposições, para aquisição dos lotes, definidas no referido aviso, que se anexa a este Edital.

Para constar e devidos efeitos, se publica este e outros de igual teor, os quais irão ser afixados nos locais públicos do costume.

Paços do Concelho de Mêda, 30 de Agosto de 2024

O Presidente da Câmara,

(Dr. João Germano Mourato Leal Pinto)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

CANDIDATURAS PARA ATRIBUIÇÃO DE LOTES
DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE MÊDA

1. Nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento para Atribuição de lotes da Área de Acolhimento Empresarial de Mêda (Meda Park), publica-se o presente Aviso de Abertura do Procedimento para apresentação de candidaturas à atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no Meda Park, adiante designado por ‘MP’, todos destinados a comércio, indústria e serviços.
2. Este Aviso será devidamente publicitado por Edital nos sítios do costume encontrando-se também disponível no portal do Município de Mêda (www.cm-meda.pt) de modo a permitir a todos os interessados a possibilidade de apresentação de candidaturas.

Artigo 1.º

Condições Gerais de Acesso ao Procedimento

1. Podem candidatar-se à atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP, no âmbito do presente Aviso de Abertura, os empresários em nome individual ou empresas, bem como as associações, as cooperativas e os agrupamentos complementares de empresas, desde que em todos os casos cumpram cumulativamente os seguintes requisitos mínimos gerais:
 - a) Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da entidade que apresenta a candidatura;
 - b) Tenham a sua situação contributiva regularizada relativamente ao estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da entidade que apresenta a candidatura;



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

- c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas perante o Município de Mêda;
 - d) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
 - e) Não se enquadrem na definição de “empresa em dificuldade”, prevista no artigo 2.º do regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho.
2. Ao abrigo do presente Aviso de Abertura, cada entidade pessoa singular ou coletiva apenas poderá apresentar uma candidatura.
3. As candidaturas são apresentadas para o conjunto dos lotes previstos no art.º 4º do presente Aviso, sendo admissível a apresentação de candidaturas à atribuição de vários lotes, desde que contíguos entre si.

Artigo 2.º

Condições Específicas de Acesso ao Procedimento

1. Para além do disposto no artigo anterior, os projetos de investimento e os candidatos devem preencher, cumulativamente, os dois seguintes requisitos mínimos de capacidade financeira:

a) Demonstrar aptidão para mobilizar os meios financeiros previsivelmente necessários para o integral cumprimento das obrigações resultantes do investimento proposto realizar no MP, através de uma média do rácio de autonomia financeira dos três últimos exercícios económicos superior a 30%;

b) Demonstrar aptidão para mobilizar os meios financeiros previsivelmente necessários para o integral cumprimento das obrigações resultantes da aquisição do(s) lote(s) pretendido(s), estimada através de um mínimo de capacidade de financiamento do projeto com capitais próprios igual ou superior a 30 % do total das despesas previstas no projeto de investimento no MP, através do seguinte rácio:

$$FCP = (CPp/ITp) \times 100$$

em que:

FCP – financiamento por capitais próprios;

CPp – capital próprio do projeto, incluindo novas entradas de capital (capital social, incorporação de suprimentos e prestações suplementares de capital), desde que venham a ser incorporados em capital próprio até à conclusão material e financeira do projeto de investimento no MP;

ITp – montante do investimento total do projeto de investimento no MP.



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

2. Deverão ser apresentados os documentos de demonstração de resultados dos últimos três exercícios concluídos, desde que com as respetivas contas legalmente aprovadas, através de cópia das declarações do IES/DA (Informação Empresarial Simplificada – Declaração Anual) entregues e necessários anexos e comprovativos de entrega; no caso de o candidato se ter constituído há menos de três exercícios, só são tidos em conta os valores nos exercícios concluídos, sendo o denominador das respetivas funções adaptado em conformidade.

Artigo 3.º

Prazo para a apresentação de candidaturas

1. As candidaturas devem ser apresentadas entre as 00h00 do dia 30 de agosto e as 23h59 do dia 20 de setembro de 2024.
2. As candidaturas apresentadas fora do prazo referido no número anterior serão excluídas.
3. As candidaturas serão apresentadas em formato eletrónico, através do endereço geral@cm-meda.pt, de acordo com o formulário de candidatura que consta do Anexo I a este Aviso.

Artigo 4.º

Identificação dos lotes disponíveis e suas características

Os lotes empresariais disponíveis para atribuição e aquisição no âmbito do presente Aviso são os que constam do quadro seguinte, onde são apresentadas as respetivas características.

QUADRO SÍNTESE							
Nº DO LOTE	ÁREA	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	OCUPAÇÃO	Nº MÁXIMO DE PISOS
1ª FASE							
1	9.527	3 857	7 714	0,40	0,81	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
2	3 346	1 199	2 398	0,36	0,72	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
3	5 059	2 436	4 872	0,48	0,96	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
4	4 013	1 714	3 428	0,43	0,85	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
5	3 554	1 714	3 428	0,48	0,96	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
6	4 954	2 368	4 736	0,48	0,96	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
7	4 359	2 010	4 020	0,46	0,92	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
8	3 468	1 665	3 330	0,48	0,96	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
9	3 177	1 424	2 848	0,45	0,90	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
10	5 004	1 916	3 832	0,38	0,77	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
SUB-TOTAL	46 461	20 303	40 606				
ARRUAMENTOS/ROTUNDA		9 039					
ESTACIONAMENTO		1 534					
PASSEIOS		2 959					
FAIXA DE PROTECÇÃO		3 153					
ÁREA TOTAL 1ª FASE		63 146					
2ª FASE							



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

11	2 886	1 166	2 332	0,40	0,81	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
12	3 468	1 665	3 330	0,48	0,96	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
13	2 644	1 193	2 386	0,45	0,90	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
14	2 541	1 129	2 258	0,44	0,89	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
15	4 164	2 220	4 164	0,53	1,00	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
16	3 292	1 364	2 728	0,41	0,83	COM./IND./SERV.	R/C + ANDAR
SUB-TOTAL	18 995	8 737	17 198				
ARRUAMENTOS		4 958					
ESTACIONAMENTO		562					
PASSEIOS		2 017					
FAIXA DE PROTECÇÃO		26 532					
ÁREA TOTAL 2ª FASE		89 678					
ÁREA SOBRANTE		54 027					
ÁREA TOTAL	160 090	29 040	57 804				

ÁREAS DE CEDÊNCIA	Propostos
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA 28M2/100 a.c.	8 221
EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA 25 M2 / 100 a.c.	8 164

(Quadro 1: lotes disponíveis no PECA) (ver Planta no Anexo I)

Artigo 5.º

Preço por m2 e condições de pagamento

- Os lotes serão vendidos aos preços unitários de 11,92€ (onze euros e noventa e dois cêntimos) por cada metro quadrado.
- O valor de venda de cada lote é calculado em função da respetiva área de terreno e do respetivo valor unitário por metro quadrado, resultando nos valores apresentados no quadro seguinte:

Nº DO LOTE	Área do Lote (m2)	Valor Unitário	Valor de venda do Lote
1	9 527	11,92 €	113.561,84 €
2	3 346	11,92 €	39.884,32 €
3	5 059	11,92 €	60.303,28 €
4	4 013	11,92 €	47.834,96 €
5	3 554	11,92 €	42.363,68 €
6	4 954	11,92 €	59.051,68 €
7	4 359	11,92 €	51.959,28 €
8	3 468	11,92 €	41.338,56 €



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

9	3 177	11,92 €	37.869,84 €
10	5 004	11,92 €	59.647,68 €
11	2 886	11,92 €	34.401,12 €
12	3 468	11,92 €	41.338,56 €
13	2 644	11,92 €	31.516,48 €
14	2 541	11,92 €	30.288,72 €
15	4 164	11,92 €	49.634,88 €
16	3 292	11,92 €	39.240,64 €
TOTAL	65 456	-	780.235,52 €

(Quadro 2: valor de venda de cada lote)

3. O pagamento do(s) lote(s) é feito do seguinte modo:

- d) 50% do valor do(s) lote(s), com a assinatura do contrato de promessa de compra e venda, a título de sinal e início de pagamento;
- e) 50% do valor do(s) lote(s), com a outorga da escritura de compra e venda.

Artigo 6.º

Documentação obrigatória para cada candidatura

1. O processo de candidatura deverá obrigatoriamente ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Formulário de candidatura devidamente preenchido (Anexo I);
- b) Documentos comprovativos do preenchimento das condições gerais de acesso, constantes do artigo 1º deste Aviso:
 - i. Declaração da situação contributiva regularizada perante a Segurança Social;
 - ii. Certidão de não dívida perante a Autoridade Tributária;
 - iii. Declaração que ateste que o candidato não se encontra em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tem o respetivo processo pendente (Anexo II);
 - iv. Declaração que ateste que a entidade candidata não se enquadra na definição de “empresa em dificuldade”, prevista no artigo 2.º do Regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho (Anexo III).

Observação: As condições gerais de acesso previstas na alínea c) do ponto 1 do artigo 1º deste Aviso são verificadas internamente pela Entidade Gestora do MP.

- c) Documentos comprovativos do preenchimento das condições específicas de acesso, constantes do artigo 2º deste Aviso:



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

- i. Declaração de cumprimento dos Requisitos Mínimos de Capacidade Financeira do candidato (Anexo IV);
 - ii. Balanço e Demonstração de Resultados dos Relatórios e Contas relativos aos últimos três exercícios concluídos e com as contas legalmente aprovadas, ou Declaração de IRS dos últimos três anos, no caso de empresário em nome individual;
 - iii. Deverão ser apresentados os documentos de demonstração de resultados dos últimos três exercícios concluídos, desde que com as respetivas contas legalmente aprovadas, através de cópia das declarações do IES/DA (Informação Empresarial Simplificada – Declaração Anual) entregues e necessários anexos e comprovativos de entrega; no caso de o candidato se ter constituído há menos de três exercícios, só são tidos em conta os valores nos exercícios concluídos, sendo o denominador das respetivas funções adaptado em conformidade
- d) Estudo de viabilidade económico-financeira (EVEF) do investimento a realizar no MP (a título de exemplo poderão ser consultados os modelos disponíveis no sítio do IAPMEI - <https://www.iapmei.pt/PRODUTOS-E-SERVICOS/Assistencia-Tecnica-e-Formacao/Ferramentas/Ferramenta-de-Avaliacao-de-Projetos-de-Investment.aspx>);
- e) Declaração de compromisso do cumprimento das condições presentes no Regulamento para Instalação no Parque Empresarial de Mêda (Anexo V);
- f) Declaração, sob compromisso de honra, de implementação da candidatura apresentada (Anexo VI);
- g) Declaração de início de atividade;
- h) Certidão Permanente ou código de acesso à mesma, quando aplicável;
- i) Cópia do Cartão de Cidadão, no caso de pessoas singulares;
- j) Declaração, sob compromisso de honra, de tomada de conhecimento dos incumprimentos e respetivas indemnizações a títulos de cláusulas penais (Anexo VII).
2. As candidaturas que sejam apresentadas para a aquisição de mais do que um lote, só poderão ser aceites se disserem respeito a dois ou mais lotes confinantes, e terão de ser acompanhadas da seguinte documentação adicional, sob pena de exclusão:
- a) Nota justificativa com a fundamentação da necessidade de aquisição de mais do que um lote, em que a justificação a apresentar terá, obrigatoriamente, de abordar a relevância e o



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

interesse concelhio do empreendimento a realizar, para além da justificação relativa aos interesses do próprio candidato que também devem ser apresentados;

Artigo 7.º

Modo de apresentação das candidaturas

Todos os documentos referidos no artigo 6.º deste Aviso terão de ser assinados pelo representante da entidade candidata, com poderes para esse efeito, ser redigidos em português e apresentados no formato Portable Document Format (PDF) ou equivalente.

Artigo 8.º

Datas para visitas aos lotes

1. Realizar-se-ão visitas ao Parque Empresarial de Mêda (MP) todas as sextas feiras às 9.30h, durante o prazo de candidaturas, com a presença de um técnico da Entidade Gestora, para apresentação dos lotes disponíveis aos interessados.
2. Para o efeito, os interessados devem enviar e-mail manifestando a sua intenção de visitar os lotes, para o endereço geral@medainvest.pt.

Artigo 9.º

Fases do Procedimento e Prazos

1. O procedimento para apresentação de candidaturas à atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP segue o cronograma para a atribuição de lotes previsto no ANEXO II do Regulamento para Instalação no Parque Empresarial de Mêda.
2. As fases que constituem aquele procedimento são as indicadas neste artigo, sendo os respetivos prazos apresentados também nos artigos deste Aviso, conforme se descreve em seguida:
 - a) Apresentação de candidaturas;
 - b) Abertura das candidaturas e respetiva análise;
 - c) Notificação aos candidatos excluídos;
 - d) Análise das reclamações e notificação da decisão final.
 - e) Publicação da lista de ordenação;
 - f) Análise de eventuais reclamações
 - g) Notificação da decisão e publicitação da lista final de ordenação das candidaturas.
 - h) Sessão Pública de atribuição e aquisição dos lotes do MP;



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

- i) Contrato de promessa de compra e venda.
- j) Licenciamento e escritura de compra e venda

Artigo 10.º

Comissão de Análise

A instrução e apreciação das candidaturas é da competência do Município de Meda, enquanto Entidade Gestora do MP que, para o efeito, designará uma Comissão de Análise das candidaturas, de número ímpar, a qual procederá à análise das candidaturas e à sua ordenação, segundo os critérios de apreciação e graduação definidos no modelo de avaliação de candidaturas descrito no Anexo X do presente Aviso.

Artigo 11.º

Abertura das Candidaturas, Lista dos Candidatos e Consulta das Candidaturas apresentadas

1. A Comissão de Análise, no dia útil imediato ao termo do prazo para apresentação das candidaturas, procede à publicitação da lista dos candidatos no portal do Município de Mêda (www.cm-meda.pt).
2. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos candidatos pode reclamar desse facto, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar do ato de publicitação, devendo para o efeito apresentar o recibo eletrónico ou físico comprovativo da tempestividade da entrega da sua candidatura.
3. Aos candidatos incluídos na lista é facultada a consulta de todas as candidaturas apresentadas, mediante solicitação apresentada à Comissão de Análise através do endereço geral@medainvest.pt manifestando o seu interesse em aceder às mesmas.
4. A solicitação referida no número anterior terá de ser acompanhada de declaração de compromisso de sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa aos restantes candidatos e candidaturas, referida no número anterior (Anexo VIII).
5. A informação e a documentação cobertas pelo dever do sigilo referido no número anterior não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente a matéria de defesa dos interesses do candidato no âmbito da respetiva candidatura.
6. Caso a reclamação prevista no número 2 do presente artigo seja deferida mas não se encontre



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

a candidatura do reclamante, a comissão de análise fixa-lhe um novo prazo para a apresentar, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos números 1 e 3 do presente artigo.

Artigo 12.º

Análise das candidaturas

1. A Comissão de Análise analisa as candidaturas para efeitos da sua hierarquização, mediante a utilização do modelo de avaliação de candidaturas descrito no Anexo IX do presente Aviso.
2. Os candidatos que preencham as condições gerais e específicas de acesso ao procedimento previstas nos artigos 1.º e 2.º, que apresentem os documentos obrigatórios conforme referido no artigo 6.º e observado o modo de apresentação constante do artigo 7.º, todos deste Aviso, são ordenados depois de sujeitos ao sistema de seleção.
3. A Comissão de Análise, se necessário, pode solicitar aos candidatos os esclarecimentos sobre os documentos apresentados no procedimento, notificando para esse efeito o candidato, por via eletrónica.
4. Os candidatos obrigam-se a prestar os esclarecimentos e/ou entregar os documentos solicitados no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da receção da notificação da Comissão de Análise.
5. Os esclarecimentos prestados não podem contrariar os elementos constantes nos documentos entregues com a candidatura, nem sanar omissões que determinem a exclusão desta.

Artigo 13.º

Relatório preliminar

1. Após análise das candidaturas e aplicação às mesmas do modelo de avaliação de candidaturas, a Comissão de Análise elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual propõe a ordenação dos candidatos que preencham os requisitos das condições gerais e específicas de acesso ao procedimento, previstos nos artigos 1.º e 2.º deste Aviso.
2. No relatório preliminar a Comissão de Análise deve também propor a exclusão de candidaturas que:
 - a) Tenham sido apresentadas depois do termo fixado para sua apresentação;
 - b) Sejam apresentados por candidatos em violação do disposto nos artigos 1.º e 2.º deste Aviso;
 - c) Não sejam constituídas por todos os documentos exigidos;



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

- d) Sejam apresentadas por empresários em nome individual, acionistas/sócios/cooperantes com participação em pessoas coletivas que já tenham submetido previamente uma candidatura no âmbito do presente Aviso;
 - e) Sejam submetidas por empresários(as) em nome individual, quando os seus conjuges ou pessoas que com eles vivam em comunhão de facto tenham já apresentado candidatura;
 - f) Sejam constituídas por documentos não redigidos em língua portuguesa ou, não acompanhados de tradução devidamente legalizada, no caso de documentos que pela sua própria natureza estivessem redigidos em língua estrangeira;
 - g) Que não observem as formalidades do modo de apresentação de candidaturas fixadas nos termos do disposto no artigo 7.º deste Aviso;
 - h) Sejam constituídos por documentos falsos ou falsificados, ou nos quais os candidatos prestem culposamente falsas declarações;
 - i) Cujas análises revele que os respetivos candidatos e/ou projetos de investimento no MP não preenchem os requisitos mínimos previstos nos artigos 1.º e 2.º deste Aviso;
 - j) Nos demais casos previstos na legislação aplicável.
3. O relatório preliminar deve propor a ordenação dos candidatos que preencham os requisitos mínimos exigidos nos artigos 1.º e 2.º deste Aviso.
4. No relatório preliminar deve constar ainda referência aos eventuais esclarecimentos prestados pelos candidatos.

Artigo 14.º

Audiência Prévia

1. Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, a Comissão de Análise envia-o, juntamente com os demais documentos que compõem o procedimento para apresentação de candidaturas à atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP, ao órgão competente da Entidade Gestora do MP, cabendo àquele órgão decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório preliminar, nomeadamente para efeitos de hierarquização de candidaturas.
2. A deliberação do órgão competente da Entidade Gestora do MP, com a aprovação da lista hierarquizada de candidaturas e o relatório preliminar, é de imediato notificada a todos os candidatos, através do endereço eletrónico indicado nas respetivas candidaturas, fixando-lhes um prazo de 10 (dez) dias úteis, para que, querendo, se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

3. Os candidatos podem reclamar da lista a que se refere o número anterior, no prazo aí indicado, através de documento escrito dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Mêda, podendo fazê-lo via correio, através de entrega pessoal no Gabinete de Apoio ao Município ou para o correio eletrónico indicado no n.º 3 do artigo 3.º deste Aviso.
4. Durante o prazo referido no número 2 deste artigo, as candidaturas recebidas e os demais documentos que compõem o procedimento para apresentação de candidaturas à atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP, poderão ser consultadas por todos os interessados, nas instalações da Câmara Municipal de Meda.

Artigo 15.º

Relatório final

1. Cumprido o disposto no artigo anterior, a Comissão de Análise elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos candidatos, efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda determinar a exclusão de qualquer candidatura se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no n.º 2 do artigo 13.º deste Aviso.
2. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o procedimento para apresentação de candidaturas à atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP, é enviado ao órgão competente da Entidade Gestora do MP, cabendo àquele órgão decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final, nomeadamente para efeitos de hierarquização de candidaturas.
3. Se da decisão a que se refere o número anterior resultar uma alteração da ordenação das candidaturas, a mesma deve ser notificada a todos os candidatos, nos termos do artigo 14.º deste Aviso, para que, querendo, reclamem da nova lista de ordenação, após o que a Comissão de Análise elabora um relatório final fundamentado, que enviará ao órgão competente para decisão final.
4. A decisão final acerca das reclamações apresentadas nos termos do número anterior é definitiva, sem prejuízo dos recursos previstos na Lei.
5. A lista definitiva de ordenação das candidaturas é notificada a todos os candidatos, por carta registada com aviso de receção, sendo também notificada através do endereço eletrónico de cada candidato e publicada no Portal do Município de Mêda.



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

6. Através da notificação a que se refere o número anterior, é comunicada a data, hora e local da Sessão Pública de atribuição e aquisição dos lotes do MP.

Artigo 16.º

Sessão Pública de atribuição e aquisição dos lotes do MP

1. A Sessão Pública é o ato formal de atribuição e aquisição dos lotes do MP, pela ordem decrescente de pontuação das candidaturas selecionados e ordenadas.
2. Podem participar na Sessão Pública todos os candidatos e/ou os seus representantes que demonstrem ter essa qualidade, sendo que no caso de representantes que não sejam acionistas/sócios/cooperantes de pessoas coletivas, estes deverão estar munidos de procuração simples para o efeito.
3. A Sessão Pública inicia-se com a apresentação dos lotes disponíveis para atribuição, de acordo com o artigo 4.º deste Aviso, e com a apresentação da lista de ordenação final de todas as candidaturas selecionadas para atribuição de lotes.
4. A atribuição de lotes é feita por escolha dos candidatos que constam da lista de ordenação final, em função da respetiva ordenação.
5. Decorridas as apresentações referidas no número 3 do presente artigo, é concedida a palavra aos candidatos e/ou seus representantes, pela ordem resultante da ordenação final de apreciação das candidaturas para, publicamente, declararem de entre o(s) lote(s) disponível(is) para atribuição, qual(is) pretende(m) adquirir.
6. O candidato que não se pronuncie, não esteja presente na Sessão Pública, nem se faça representar, no momento da declaração prevista no número anterior, perde a oportunidade de escolher o(s) lote(s), seguindo-se a ordem prevista na lista de ordenação das candidaturas.
7. Da Sessão Pública é lavrada a correspondente ata.

Artigo 17.º

Decisão de alienação

1. A decisão final de atribuição e alienação dos lotes é da competência da Câmara Municipal de Meda, nos termos previstos no artigo 13.º do Regulamento para a atribuição de lotes da Área empresarial de Meda, sendo comunicada aos candidatos, por ofício registado com aviso de receção, sendo também notificada através do endereço eletrónico de cada candidato e publicada no Portal do Município de Meda.



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

Artigo 18.º

Formalização da compra e venda dos lotes

1. O contrato de promessa de compra e venda de cada lote do MP é celebrado no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da notificação a que se refere o número 1 do artigo anterior.
2. Aos restantes procedimentos de formalização da compra e venda dos lotes do MP aplicam-se as disposições dos artigos 16 a 20.º do Regulamento para atribuição de lotes da área empresarial de meda Instalação no Parque Empresarial de Meda.

Artigo 19.º

Incumprimento

1. O incumprimento do critério de apreciação e graduação Montante do investimento a realizar previsto no modelo de avaliação de candidaturas descrito no Anexo IX do presente Aviso, constitui o adquirente na obrigação de pagar ao Município de Mêda uma indemnização, a título de cláusula penal, correspondente a 10% da diferença entre o montante de investimento a realizar, referido na candidatura, e o montante investido efetivamente, desde que tal diferencial tenha interferência direta na lista de ordenação final das candidaturas.
2. A avaliação do eventual incumprimento referido no número anterior será objeto de análise pela Entidade Gestora, após a conclusão das obras, assistindo-lhe o direito de exigir os elementos que entender por necessários para o efeito.
3. O incumprimento do critério de apreciação e graduação Criação líquida de postos de trabalho previsto no modelo de avaliação de candidaturas descrito no Anexo IX do presente Aviso, constitui o adquirente na obrigação de pagar ao Município de Mêda uma indemnização, a título de cláusula penal, por cada dia de incumprimento, correspondente a 0,3% do valor de venda do(s) lote(s), até integral cumprimento, por cada posto de trabalho não criado ou por cada posto de trabalho não mantido durante 5 anos, nos termos do n.º 3 do ponto 8 do presente Aviso, desde que tal tenha interferência direta na lista de ordenação final das candidaturas.
4. A avaliação do eventual incumprimento referido no número anterior será objeto de análise pela Entidade Gestora, assistindo-lhe o direito de exigir os elementos que entender por necessários para o efeito, designadamente as declarações de remuneração de todos os trabalhadores nos 18 meses anteriores à data de apresentação da candidatura.



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

5. O incumprimento do critério de apreciação e graduação Atividade económica a instalar previsto no modelo de avaliação de candidaturas descrito no Anexo IX do presente Aviso, determina a reversão do(s) lote(s) alienado(s) ao Património do Município, salvo por motivo devidamente justificado e aceite por este.
6. A avaliação do eventual incumprimento referido no número anterior será objeto de análise pela Entidade Gestora, assistindo-lhe o direito de exigir os elementos que entender por necessários para o efeito, bem como indeferir os pedidos de licenciamento que contrariem os pressupostos constantes da candidatura.
7. Verificados os incumprimentos referidos nos números anteriores do presente artigo, a Entidade Gestora notificará o adquirente, mediante carta registada com aviso de receção, para proceder ao pagamento do montante da cláusula penal, sem prejuízo do recurso à via judicial.

Artigo 20.º

Meios de divulgação e informação complementar

O presente Aviso de Abertura, Formulário de Candidatura, respetivos anexos e Regulamento estarão disponíveis no portal do Município de Mêda, em www.cm-meda.pt, podendo ainda ser obtidos esclarecimentos na Câmara Municipal.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal

ANEXOS AO AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

ANEXO I

Formulário de Candidatura

1. IDENTIFICAÇÃO DO CANDIDATO



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

Nome/Designação Social:

Morada/Sede:

Contacto telefónico: _____ Email: _____ @ _____

Designação da Atividade Económica Principal:

CAE:

--	--	--	--	--

Objeto Social, quando aplicável:

Início de atividade: ____ / ____ / ____

Volume de negócios (último ano económico): _____ €

Capital Social, quando aplicável: _____ €

Representante Legal, quando aplicável: _____

Cargo, quando aplicável: _____

Telefone: _____ Email: _____ @ _____

2. CARATERIZAÇÃO DA ATIVIDADE EXISTENTE (quando aplicável)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

2.1. Instalações

___ Próprias Área edificada: _____ m²
 Área Total: _____ m²
___ Arrendadas Área edificada: _____ m²
 Área Total: _____ m²

2.2. Recursos Humanos

Dirigentes: _____ (n.º)
Funcionários: _____ (n.º)

2.3. Principais Produtos / Serviços:

2.4. Mercados

___ Nacionais ___ Internacionais

3. PROJETO DE INVESTIMENTO

3.1. Investimento a realizar (ITp – montante do investimento total do projeto de investimento no MP):

___ Inferior ou igual a 100.000,00 euros
___ Superior a 100.000,00 euros e inferior ou igual a 150.000,00 euros
___ Superior a 150.000,00 euros e inferior ou igual a 200.000,00 euros
___ Superior a 200.000,00 euros e inferior ou igual a 250.000,00 euros
___ Superior a 250.000,00 euros e inferior ou igual a 300.000,00 euros
___ Superior a 300.000,00 euros e inferior ou igual a 350.000,00 euros
___ Superior a 350.000,00 euros e inferior ou igual a 400.000,00 euros
___ Superior a 400.000,00 euros e inferior ou igual a 450.000,00 euros
___ Superior a 450.000,00 euros e inferior ou igual a 500.000,00 euros
___ Superior a 500.000,00 euros



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

3.2. Fontes de Financiamento

CPp – capital próprio do projeto, incluindo novas entradas de capital (capital social, incorporação de suprimentos e prestações suplementares de capital), desde que venham a ser incorporados em capital próprio até a conclusão material e financeira do projeto de investimento no MP: _____ €

Capitais próprios _____ %

Capitais alheios _____ %

3.3. Criação líquida de postos de trabalho

N.º de postos de trabalho a criar: _____

N.º de indiferenciados: _____

N.º de qualificados: _____

N.º de contratos s/ termos: _____

N.º de contratos a termo: _____

Especificar duração dos contratos a termo:

3.4. Principal Atividade Económica a instalar no MP

Designação: _____

CAE:

--	--	--	--	--

3.5. Modalidade de instalação pretendida:

Lote isolado _____

Associação de lotes _____

No caso de pretender instalar-se em mais do que um lote, junto a seguinte documentação adicional prevista no n.º 2 do artigo 6.º do Aviso de Abertura:

_____ a) Nota justificativa

_____ b) Planta dos lotes c/ implantação pretendida



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

3.6. Impacto positivo do investimento ao nível do emprego, do efeito de exportação, e do contributo para a descarbonização e digitalização da sociedade e território:

Valor medio do salário bruto anual: _____ €

Valor anual bruto de exportação previsto: _____ €

Valor da componente do investimento bruto em atividades de inovação relacionadas com:

a) produção de energias renováveis _____ €;

b) eficiência energética _____ €;

c) integração avançada de sistemas de informação e produção _____ €;

d) conectividade entre sistemas, equipamentos, produtos e pessoas, incluindo interação digital com clientes _____ €.

Especificar a natureza do investimento bruto em atividades de inovação relacionadas com a integração avançada de sistemas de informação e produção (i4.0):

Especificar a natureza do investimento bruto em atividades de inovação relacionadas com a conectividade entre sistemas, equipamentos, produtos e pessoas, incluindo interação digital com clientes:



3.7. Integração em estratégias ou programas de relocalização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental

O investimento proposto significa um processo de relocalização da atividade, decorrente de um processo urbanístico e/ou do PARU local ou de uma estratégia ou programa regional (s/n)?

____ Sim ____ Não

Especificar e descrever a natureza do processo de relocalização da atividade, adicionando a documentação comprovativa:

3.8. Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação

O investimento proposto está previsto numa Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação (s/n)?

____ Sim ____ Não

Especificar e descrever a candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação, adicionando a documentação comprovativa daquela aprovação:



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

3.9. aspetos que considere relevantes para a análise da candidatura:

_____ de _____ de _____

Assinatura de Candidato/Representante Legal da Entidade

ANEXO II

Modelo de Declaração

(a que se refere o ponto iii da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso de Abertura do procedimento)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

1 - [Nome/Designação Social], NIF/pessoa coletiva n.º, com domicílio/sede em, representada por (1) na qualidade de, tendo tomado conhecimento do Aviso de Abertura do Procedimento para apresentação de candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP, declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em estado de insolvência, de liquidação, de cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, nem detém qualquer processo pendente no que a esta matéria respeita.

2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a adjudicação de lotes e/ou formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura (2) e (3)].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) Assinatura de quem obriga a entidade, nos termos do disposto no artigo 7.º do Aviso de Abertura

(3) Carimbo institucional, quando aplicável

ANEXO III

Modelo de Declaração

(a que se refere o ponto iv da alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso de Abertura do Procedimento)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

1 - [nome, designação],
pessoa coletiva n.º, com sede em
....., representada por (1)
..... na qualidade
de, tendo tomado conhecimento do Aviso
de Abertura do Procedimento para apresentação de candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes
disponíveis no MP, declara, sob compromisso de honra, que não se enquadra na definição de
“*empresa em dificuldade*”, de acordo com a definição prevista no n.º 18 do artigo 2.º do
regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho.

2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a
exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, a qual pode
determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato,
como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer
procedimento adotado para a adjudicação de lotes e/ou formação de contratos públicos, sem
prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura (2)(3)].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) Assinatura de quem obriga a entidade, nos termos do disposto no artigo 7.º do Aviso de
Abertura

(3) Carimbo institucional, quando aplicável

ANEXO IV

Modelo de Declaração

Requisitos Mínimos de Capacidade Financeira do candidato

(a que se refere o ponto i da alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso de Abertura do Procedimento)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

..... [Nome/Designação Social],
NIF/pessoa coletiva n.º, com domicílio/sede em
....., representada por (1)
....., tendo tomado perfeito conhecimento do Aviso
de Abertura do Procedimento para apresentação de candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes
disponíveis no MP, declara, sob compromisso de honra, que os elementos de informação abaixo
indicados se encontram de acordo com as Demonstrações de Resultados dos Relatórios e Contas
relativos aos últimos três exercícios concluídos e com as contas legalmente aprovadas (2).

	Ano N-2 (Valores em euros)	Ano N-1 (Valores em euros)	Ano N (Valores em euros)
Total do capital próprio	(D)	(D)	(D)
Total do Ativo Líquido (2) (3)	(E)	(E)	(E)
AF (Rácio de Autonomia Financeira expresso em percentagem)	$AF[N-2] = (D)/(E) \times 100$	$AF[N-1] = (D)/(E) \times 100$	$AF[N] = (D)/(E) \times 100$
AFF (Média do AF)	$AF [N-2] + AF [N-1] + AF [N] / 3$		

Quadro 1: requisito mínimo de capacidade financeira definido na alínea a) do artigo 2º do Aviso de Abertura do Procedimento

Pela leitura do quadro anterior, obtém-se os valores que garantem o cumprimento do requisito mínimo de capacidade financeira definido na alínea a) do artigo 2º do Aviso de Abertura do Procedimento, ficando demonstrado através dos valores apresentados que a média do rácio de autonomia financeira dos três últimos exercícios económicos é superior a 30%.

Relativamente ao requisito mínimo de capacidade financeira definido na alínea b) do Artigo 2º deste Aviso de Abertura de Procedimento, apresentam-se no quadro seguinte os respetivos valores para cada um dos parâmetros utilizados para calcular o financiamento por capitais próprios.

Parâmetros	Valores
CPp	€
ITp	€



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

$FCP = (CPp/ITp) \times 100$	%
------------------------------	---

Quadro 2: requisito mínimo de capacidade financeira definido na alínea b) do artigo 2º do Aviso de Abertura do Procedimento

Sendo:

- FCP – financiamento por capitais próprios;
- CPp – capital próprio do projeto, incluindo novas entradas de capital (capital social, incorporação de suprimentos e prestações suplementares de capital), desde que venham a ser incorporados em capital próprio até a conclusão material e financeira do projeto de investimento no MP;
- ITp – montante do investimento total do projeto de investimento no MP.

Do Quadro 2 anterior obtém-se também os valores que garantem o cumprimento do requisito mínimo de capacidade financeira definido na alínea b) do Artigo 2.º deste Aviso de Abertura de Procedimento, ficando demonstrado através dos valores apresentados a aptidão para mobilizar os meios financeiros previsivelmente necessários para o integral cumprimento das obrigações resultantes da aquisição do(s) lote(s) pretendido(s), estimada através de um mínimo de capacidade de financiamento do projeto com capitais próprios igual ou superior a 30 % do total das despesas previstas no projeto de investimento no MP.

[Local], [data] [Assinatura (3) e (4)].

- (1) Aplicável apenas a candidatas que sejam pessoas coletivas.
- (2) Deverão ser apresentados os documentos de demonstração de resultados dos últimos três exercícios concluídos, desde que com as respetivas contas legalmente aprovadas, através de cópia das declarações do IES/DA (Informação Empresarial Simplificada – Declaração Anual) entregues e necessários anexos e comprovativos de entrega; no caso de o candidato se ter constituído há menos de três exercícios, só são tidos em conta os valores nos exercícios concluídos, sendo o denominador das respetivas funções adaptado em conformidade.
- (3) Assinatura de quem obriga a entidade, nos termos do disposto no artigo 7.º do Aviso de Abertura
- (4) Carimbo institucional, quando aplicável

ANEXO V

Modelo de Declaração

(a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso de Abertura do Procedimento)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

1 - [Nome/Designação Social],
NIF/pessoa coletiva n.º, com domicílio/sede em
.....,
representada por (1) na qualidade de
....., declara, sob compromisso de honra, que tomou
conhecimento e aceita o teor do Regulamento para atribuição de lotes da área de acolhimento
empresarial de Mêda e do Aviso de Abertura n.º 1/2024 do Procedimento para apresentação de
candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP.

2 - Para o efeito declara ainda estar interessado(a) em instalar-se no Area Empresarial de Mêda
(MP), mediante a aquisição de lote(s) de terreno(s) para o exercício das suas atividades.

3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a
exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, a qual pode
determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato,
como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer
procedimento adotado para a adjudicação de lotes e/ou formação de contratos públicos, sem
prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura (2) e (3)].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) Assinatura de quem obriga a entidade, nos termos do disposto no artigo 7.º do Aviso de Abertura

(3) Carimbo institucional, quando aplicável

ANEXO VI

Modelo de Declaração

(a que se refere a alínea f) do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso de Abertura do Procedimento)

1 - [Nome/Designação Social],



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

NIF/pessoa coletiva n.º, com domicílio/sede em, representada por (1) na qualidade de, declara, sob compromisso de honra, complementar a atividade económica no(s) lote(s) a adquirir na área empresarial de Meda (MP), nos exatos termos da candidatura apresentada, designadamente quanto a realização do investimento, a criação líquida de postos de trabalho e a natureza da atividade económica a instalar, submetendo-se inteiramente ao Regulamento para atribuição de lotes da área de acolhimento empresarial de Mêda (MP) e ao Aviso de Abertura n.º 1/2024 do Procedimento para apresentação de candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP.

2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a adjudicação de lotes e/ou formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura (2) e (3)].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) Assinatura de quem obriga a entidade, nos termos do disposto no artigo 7.º do Aviso de Abertura

(3) Carimbo institucional, quando aplicável

ANEXO VII

Modelo de Declaração

(a que se refere a alínea j) do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso de Abertura do Procedimento)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

1 - [Nome/Designação Social],
NIF/pessoa coletiva n.º, com domicílio/sede em
....., representada por (1)
..... na qualidade de
....., declara, sob compromisso de honra, que tem
conhecimento do teor do artigo 19.º do Aviso de Abertura n.º 1/2024 do Procedimento para
apresentação de candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP relativo ao
incumprimento e das respetivas indemnizações aí previstas a título de cláusulas penais.

2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a
exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, a qual pode
determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato,
como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer
procedimento adotado para a adjudicação de lotes e/ou formação de contratos públicos, sem
prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura (2) e (3)].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) Assinatura de quem obriga a entidade, nos termos do disposto no artigo 7.º do Aviso de Abertura

(3) Carimbo institucional, quando aplicável

ANEXO VIII

Modelo de Declaração

(a que se referem os n.º 4, 5 e 6 do artigo 11.º do Aviso de Abertura do Procedimento)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

1 - [Nome/Designação Social],
NIF/pessoa coletiva n.º, com domicílio/sede em
....., representada por (1)
..... na qualidade de
....., declara, sob compromisso de honra, que
manterá o sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou
outra, relativa aos restantes candidatos e candidaturas a que tenha acesso, nos termos previstos no
artigo 11.º do Aviso de Abertura do Procedimento.

2 - Para o efeito declara ainda ter conhecimento de que toda a informação e documentação
cobertas pelo dever do sigilo referido no número anterior não podem ser transmitidas a terceiros,
nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e
exclusivamente a matéria de defesa dos seus interesses, no âmbito da respetiva candidatura.

3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a
exclusão da candidatura apresentada e constitui contraordenação muito grave, a qual pode
determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato,
como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer
procedimento adotado para a adjudicação de lotes e/ou formação de contratos públicos, sem
prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura (2)].

(1) Aplicável apenas a candidatos que sejam pessoas coletivas.

(2) Assinatura de quem obriga a entidade, com recurso a assinatura eletrónica qualificada, mediante a utilização de
certificados qualificados de assinatura eletrónica que permita atestar os poderes de representação nos termos da Lei
n.º 96/2015, de 17 de agosto, nos termos do disposto no artigo 11.º do Aviso de Abertura

ANEXO IX

Modelo de Avaliação das Candidaturas

Regulamento de Avaliação

I- Disposições Gerais



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

Artigo 1.º

(Regulamento)

O presente regulamento visa definir o enquadramento procedimental, organizacional e metodológico para a apreciação, análise, avaliação e classificação das candidaturas apresentadas no âmbito do Procedimento para apresentação de candidaturas a atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP, com vista a formulação de uma proposta de decisão final do procedimento ao órgão competente da Entidade Gestora do MP.

Artigo 2.º

(Objeto do regulamento)

1 - O objeto do presente regulamento serão as candidaturas corretamente formuladas, nos termos do Aviso de Abertura do Procedimento, devidamente instruídas com todos os documentos ali exigidos e corretamente emitidos, que tenham sido admitidas a concurso pela Comissão de Análise em sede de análise das candidaturas.

2 - Para efeitos de análise das candidaturas serão considerados os documentos apresentados pelos candidatos, sem prejuízo da reserva da Comissão de Análise solicitar esclarecimentos quando tenha fundadas dúvidas sobre a legitimidade, interpretação ou veracidade dos mesmos.

Artigo 3.º

(Comissão de Análise)

1 – A Comissão de Análise procedera a avaliação das candidaturas e a execução dos demais procedimentos relacionados, e a formulação da proposta de decisão final do procedimento ao órgão competente da Entidade Gestora do MP.

2 - A Comissão de Análise terá a seguinte composição, todos com direito a voto de igual valor:

- Presidente: José Paulo Amado Vaz Simão, técnico superior;
- Vogais: David José Anselmo Fidalgo, técnico superior, que substitui o Presidente nas suas ausências e impedimentos; e Armindo Octávio Soares Bernardino, técnico superior.
- Vogais suplentes: Pedro Jorge Coelho Ferreira, técnico superior, e Fernando Jorge Igreja Falhas, técnico superior.

Artigo 4.º

(Consultores e estudos de apoio a decisão)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

1 - A Comissão de Análise poderá socorrer-se da colaboração dos quadros da Entidade Gestora do MP, ou de quaisquer outros técnicos, como consultores externos, para o apoio e elaboração de relatórios técnicos, na análise das candidaturas.

2 - As deliberações da Comissão de Análise poderão ter por fundamento, no todo ou em parte, pareceres ou estudos de consultores externos, casos em que tais documentos instruirão os respetivos relatórios que para eles remeterão.

II- Análise das candidaturas

Artigo 5.º

(Objetivo)

1 - As candidaturas selecionadas serão apreciadas, analisadas, avaliadas e, em função disso, hierarquizadas por ordem decrescente de mérito.

2 - O mérito das candidaturas será aferido através da pontuação atribuída a cada uma, em função dos critérios de apreciação e graduação consignados no Regulamento para atribuição de lotes da Área de acolhimento empresarial de Meda (MP), de acordo com a ponderação atribuída a cada um neste Aviso e que se apresenta na tabela seguinte:

Crítérios de apreciação e graduação das candidaturas	Coefficiente de ponderação	
Montante do investimento a realizar	20%	100%
Criação líquida de postos de trabalho	20%	
Atividade económica a instalar	20%	
Solidez empresarial do promotor	15%	
Mais valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional	15%	
Integração em estratégias ou programas de relocalização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana e ambiental	5%	
Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação	5%	

3 - As operações de avaliação visarão:



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

3.1. A apreciação do mérito absoluto das candidaturas individualmente consideradas, em ordem a verificar em que medida cada uma dá resposta aos critérios de apreciação e graduação das candidaturas.

3.2. A apreciação do mérito relativo de cada candidatura, em ordem a verificar a respetiva valia.

Artigo 6.º

(Critérios)

1 - Cada um dos critérios de apreciação e graduação das candidaturas será operacionalizado por intermédio de um descritor que quantificara o impacte de cada candidatura a ele subsumido.

2 - O descritor descreverá, com a forma objetiva possível, os impactes de cada candidatura em relação ao de apreciação e graduação em questão.

3 - Cada um dos descritores compreenderá diferentes níveis de referência, a que corresponderá uma valia matemática.

4 - As valias matematicamente identificadas relativas de cada uma das candidaturas, face a cada critério de apreciação e graduação, serão ponderadas em função do respetivo coeficiente de ponderação determinado no nº 2 do artigo 5.º do presente regulamento.

Artigo 7.º

(Avaliação das candidaturas selecionadas)

1 - A Comissão de Análise procederá á leitura e análise das candidaturas, subsumindo-as individualmente, relativamente a cada critério de apreciação e graduação, ao descritor determinado nos artigos seguintes do presente regulamento, determinando o impacte parcial individual de cada candidatura.

2 - Uma vez determinado o nível de impacte de cada candidatura, ser-lhe-á fixada a pontuação correspondente ao nível a que a mesma tenha sido subsumida.

3 - A pontuação atribuída nos diferentes critérios de apreciação e graduação das candidaturas serão aplicados os respetivos coeficientes de ponderação.

4 - Os cálculos matemáticos implicados nas operações de avaliação das candidaturas serão efetuados sempre considerando quatro casas decimais, processando-se o arredondamento da pontuação final do critério de adjudicação até à terceira casa decimal.

Artigo 8.º



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

(Classificação das candidaturas)

- 1 - Uma vez determinadas as valias absolutas e relativas das candidaturas, a Comissão de Análise ordená-las-á por ordem decrescente de mérito, aferido em função da pontuação obtida pelas mesmas nos diferentes critérios de apreciação e graduação.
- 2 - Em caso de empate entre duas ou mais candidaturas, serão as mesmas classificadas em função da pontuação que cada uma delas obteve no critério “Criação líquida de postos de trabalho”, seguido da pontuação obtida no critério “Montante do investimento a realizar” e, por último, da pontuação obtida no critério “Atividade económica a instalar”.
- 3 - Mantendo-se o empate, apesar da aplicação dos critérios mencionados no número anterior, lograra ser primeira classificada a candidatura que tiver tido melhor pontuação no critério “Solidez empresarial do promotor”.

III - Critério A - Montante do investimento a realizar

Artigo 9.º

(Metodologia de avaliação)

O critério. A - Montante do investimento a realizar -, pretende avaliar o valor total do investimento proposto realizar pelo candidato, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 10.º

(Descritor de avaliação)

A análise das candidaturas em face do critério A - Montante do investimento a realizar, será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Valor total do investimento proposto realizar pelo candidato, medido pelo ITp – montante do investimento total do projeto de investimento no MP (euros).

Atributos da candidatura: ITp – Montante do investimento a realizar (€)	Pontuação PPA (€)
a) ≤ €100.000,00 10 pontos	10 pontos
b) > €100.000,00 e ≤ €150.000,00 20 pontos	20 pontos



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

c) > €150.000,00 e ≤ €200.000,00 30 pontos	30 pontos
d) > €200.000,00 e ≤ €250.000,00 40 pontos	40 pontos
e) > €250.000,00 e ≤ €300.000,00 50 pontos	50 pontos
f) > €300.000,00 e ≤ €350.000,00 60 pontos	60 pontos
g) > €350.000,00 e ≤ €400.000,00 70 pontos	70 pontos
h) > €400.000,00 e ≤ €450.000,00 80 pontos	80 pontos
i) > €450.000,00 e ≤ €500.000,00 90 pontos	90 pontos
j) > €500.000,00	100 pontos

IV- Critério B - Criação líquida de postos de trabalho

Artigo 11.º

(Metodologia de avaliação)

O critério B - Criação líquida de postos de trabalho -, pretende avaliar o contributo do projeto de investimento para a criação líquida de postos de trabalho no concelho, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 12.º

(Descritor de avaliação)

A análise das candidaturas em face do critério B - Criação líquida de postos de trabalho, será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Número total do aumento de postos de trabalho líquido proposto pelo candidato, medido pelo n.º total de postos de trabalho previsto na candidatura (n.º).

Atributos da candidatura: total de postos de trabalho previsto na candidatura (n.º)	Pontuação PPB (c)
a) 0 postos de trabalho 0 pontos	0 pontos
b) ≥ 1 e < 3 postos de trabalho 20 pontos	20 pontos
c) ≥ 3 e < 5 postos de trabalho 40 pontos	40 pontos
d) ≥ 5 e < 7 postos de trabalho 60 pontos	60 pontos
e) ≥ 7 e < 9 postos de trabalho 80 pontos	80 pontos
f) ≥ 9 postos de trabalho 100 pontos	100 pontos

V- Critério C - Atividade económica a instalar

Artigo 13.º



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

(Metodologia de avaliação)

O critério C - Atividade económica a instalar -, pretende avaliar se a atividade prevista na candidatura pertence a setores de atividade cuja localização esta mais dependente das AAE, como as indústrias, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 14.º

(Descritor de avaliação)

A análise das candidaturas em face do critério C - Atividade económica a instalar, será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Tipologia da atividade principal prevista na candidatura, medido pela maior ou menor integração de atividades industriais e agroindustriais no projeto candidatado (CAE).

Atributos da candidatura: integração de atividades industriais e agroindustriais no projeto candidatado (CAE)	Pontuação PPC (c)
a) Armazenamento	10 pontos
b) Comercio	30 pontos
c) Serviços (inclui oficinas de reparação de veículos automóveis e motociclos)	40 pontos
d) Outras indústrias	60 pontos
e) Agroindústrias	100 pontos

VI- Critério D - Solidez empresarial do promotor

Artigo 15.º

(Metodologia de avaliação)

O critério D - Solidez empresarial do promotor -, pretende avaliar a experiência do candidato na realização das atividades a instalar, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 16.º

(Descritor de avaliação)



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

A análise das candidaturas em face do critério D - Solidez empresarial do promotor - será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Experiência do candidato na realização das atividades a instalar no MP, medida pelos anos comprovados em atividades idênticas as propostas para o MP (n.º).

Atributos da candidatura: anos comprovados em atividades idênticas as propostas para o PECA (n.º).	Pontuação PPD(c)
a) 0 anos	0 pontos
b) ≥ 1 e < 3 anos	20 pontos
c) ≥ 3 e < 5 anos	40 pontos
d) ≥ 5 e < 7 anos	60 pontos
e) ≥ 7 e < 9 anos	80 pontos
f) ≥ 9 anos	100 pontos

VII- Critério E - Mais valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional

Artigo 17.º

(Metodologia de avaliação)

O critério E - Mais valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional -, pretende avaliar o impacto positivo do investimento ao nível do emprego, do efeito de exportação, e do contributo para a descarbonização e digitalização da sociedade e território, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 18.º

(Descritor de avaliação)

A análise das candidaturas em face do critério E - Mais valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional, será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Impacto positivo do investimento ao nível do emprego, do efeito de exportação, e do contributo para a descarbonização e digitalização da sociedade e território, medido pelo valor medio do



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

salário bruto anual (€) / pelo valor bruto de exportação previsto (€) / pelo investimento bruto em atividades de inovação relacionadas com produção de energias renováveis, eficiência energética, integração avançada de sistemas de informação e produção (i4.0), e conectividade entre sistemas, equipamentos, produtos e pessoas, incluindo interação digital com clientes (€).

Atributos da candidatura: Valor medio do salário bruto anual (€)	Pontuação PPE (c)
a) ≤ €30.000,00	10 pontos
b) > €30.000,00 e ≤ €50.000,00	20 pontos
c) > €50.000,00	35 pontos
Atributos da candidatura: Valor bruto de exportação previsto (€)	Pontuação
a) ≤ €100.000,00	10 pontos
b) > €100.000,00 e ≤ €200.000,00	20 pontos
c) > €200.000,00	30 pontos
Atributos da candidatura: Valor bruto do investimento em atividades de inovação (€)	Pontuação
a) ≤ €50.000,00	10 pontos
b) > €50.000,00 e ≤ €100.000,00	20 pontos
c) > €100.000,00	35 pontos

VIII- Critério F - Integração em estratégias ou programas de realocização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental

Artigo 19.º

(Metodologia de avaliação)

O critério F - Integração em estratégias ou programas de realocização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental -, pretende avaliar o facto de o investimento traduzir uma realocização da atividade, decorrente de um processo urbanístico e/ou do PARU local ou de uma estratégia ou programa regional, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 20.º

(Descritor de avaliação)

A análise das candidaturas em face do critério F - Integração em estratégias ou programas de realocização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental, será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Existência de declaração pelo candidato de que se trata de uma realocização da atividade, decorrente de um processo urbanístico e/ou do PARU local ou de uma estratégia ou programa



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

regional, medido pela existência ou não de declaração do candidato de que o investimento proposto significa um processo de relocalização da atividade, decorrente de um processo urbanístico e/ou do PARU local ou de uma estratégia ou programa regional (s/n).

Atributos da candidatura: existência ou não de declaração do candidato de que o investimento proposto significa um processo de relocalização da atividade, decorrente de um processo urbanístico e/ou do PARU local ou de uma estratégia ou programa regional (s/n)	Pontuação PPF (c)
a) não existe declaração	0 pontos
b) existe declaração	100 pontos

IX- Critério G - Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação

Artigo 21.º

(Metodologia de avaliação)

O critério G - Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação -, pretende avaliar a existência de um investimento que a montante foi já avaliado como importante e alinhado com estratégias regionais, e contribuirá, na percentagem indicada no artigo 5.º. do presente regulamento, para a pontuação final de cada candidatura e para o respetivo mérito.

Artigo 22.º

(Descritor de avaliação)

A análise das candidaturas em face do critério G - Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação -, será operacionalizada pela subsunção das mesmas ao descritor seguinte:

Existência de declaração pelo candidato de que se trata de um investimento previsto numa Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação, medido pela existência ou não de declaração do candidato de que o investimento proposto esta previsto numa Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação (s/n).

Atributos da candidatura: existência ou não de declaração do candidato de que o investimento proposto esta previsto numa Candidatura a fundos comunitários com decisão de aprovação (s/n).	Pontuação PPG (c)
a) não existe declaração	0 pontos
b) existe declaração	100 pontos



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

X- Avaliação Global e Ordenação Final dos Candidatos

Artigo 23.º

(Avaliação)

A aplicação de um modelo aditivo simples de agregação das pontuações parciais dos candidatos segundo os critérios de apreciação e graduação das candidaturas, tendo em conta os respetivos coeficientes de ponderação definidos no artigo 5.º do presente regulamento, resultará na determinação da pontuação global PG(c) de cada candidato c através da seguinte fórmula:

$$E$$
$$PG(c) = \sum_{i=A} ki \times PPi(c)$$

em que:

- a) PPi (c) é a pontuação parcial que expressa numericamente a pontuação do candidato c em termos do critério i (i = A, B, C ...), conforme escalas de pontuação indicadas nos artigos anteriores;
- b) ki é o coeficiente de ponderação do critério i (i = A, B, C ...) definido no artigo 5.º do presente regulamento.

XI- Classificação das candidaturas e decisão final do procedimento

Artigo 24.º

(Relatório de análise das candidaturas)

1 - A Comissão de Análise, com base nas candidaturas e na análise que as mesmas tiver realizado, aos estudos que eventualmente tenha colhido ou aos relatórios técnicos realizados, elaborará um relatório fundamentado, que documentará os trabalhos executados, a apreciação e o mérito de cada uma das candidaturas em face dos critérios de apreciação e graduação das candidaturas previstos no Aviso de Abertura de Procedimento e neste Regulamento, e estabelecerá, com aquele fundamento, a classificação das candidaturas por ordem decrescente de mérito.

2 - O relatório de análise devesa ainda conter, a título de fundamentação, uma nota explicativa da metodologia e processo de análise e apreciação aplicados pela Comissão de Análise, que não prejudicará o disposto no presente regulamento.



AVISO DE ABERTURA N.º 1/2024

Artigo 25.º

(Audiência prévia)

O órgão competente da Entidade Gestora do MP procederá á realização da audiência prévia escrita aos candidatos, nos termos do disposto no artigo 14.º do Aviso de Abertura do procedimento.

Artigo 26.º

(Relatório final)

1 - Cumprido o disposto no artigo anterior, a Comissão de Análise elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos candidatos efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se verificar, nesta fase, a ocorrência de qualquer dos motivos previstos no n.º 2 do artigo 13.º do Aviso de Abertura do procedimento.

2 - No caso previsto na parte final do número anterior, bem como quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das candidaturas constante do relatório preliminar, o órgão competente da Entidade Gestora do MP procede a nova audiência prévia, nos termos previstos no artigo anterior, sendo subsequentemente aplicável o disposto no número anterior.

3 - Todos os relatórios, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de concurso, serão enviados pela Comissão de Análise ao órgão competente da Entidade Gestora do MP.

4 - Cabe ao órgão competente para a decisão de contratar decidir sobre a aprovação de todas as propostas contidas nos relatórios, nomeadamente para efeitos de graduação dos candidatos e hierarquização dos direitos a atribuição e aquisição dos lotes disponíveis no MP.



EDITAL

AVISO DE ABERTURA Nº 1/2024 CANDIDATURAS PARA ATRIBUIÇÃO DE LOTES DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE MEDA

COMISSÃO DE ANÁLISE

Para Integrar a Comissão de Análise, a Câmara Municipal de Meda, nomeou os seguintes elementos:

- Presidente: José Paulo Amado Vaz Simão, técnico superior;
- Vogais: David José Anselmo Fidalgo, técnico superior, que substitui o Presidente nas suas ausências e impedimentos; e Armindo Octávio Soares Bernardino, técnico superior.
- Vogais suplentes: Pedro Jorge Coelho Ferreira, técnico superior, e Fernando Jorge Igreja Falhas, técnico superior.

Paços do Concelho de Meda, 30 de agosto de 2024.

O Presidente da Câmara,


Dr. João Germano Mourato Leal Pinto

MUNICÍPIO DE MÊDA

Regulamento n.º 956/2024

Sumário: Versão final do Regulamento para Atribuição de Lotes, sítos na área de acolhimento empresarial (AAE) de Mêda.

Regulamento para Atribuição de Lotes, Sítos na Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Mêda

Dr. João Germano Mourato Leal Pinto, Presidente da Câmara Municipal de Mêda, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 56.º conjugado com a alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Mêda, em reunião ordinária, realizada em 28 de junho de 2024, aprovou, por unanimidade, sob proposta da Câmara Municipal de Mêda, aprovada em sua reunião ordinária realizada a 14 de junho de 2024, o Regulamento para Atribuição de Lotes, sítos na Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Mêda, o qual entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

3 de julho de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal de Meda, Dr. João Germano Mourato Leal Pinto.

Nota Justificativa

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições de alienação e aquisição de lotes, propriedade do Município de Mêda, que integram a Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Mêda.

A Área de Acolhimento Empresarial (AAE) de Mêda configura uma ferramenta fundamental para a atração de empresas e indústrias ao Concelho, permitindo aos empresários soluções de localização devidamente enquadradas na região, acessibilidades, condições de circulação e de segurança rodoviária.

O Município de Mêda pretende, com a criação da AAE, dar uma resposta integrada à necessidade de modernização e diversificação do tecido económico do concelho, promovendo a criação de condições para a instalação de novas unidades empresariais e para a criação líquida de postos de trabalho na região.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às Autarquias Locais pelos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, bem como das competências que estão cometidas às Câmaras Municipais, nos termos do n.º 1 e alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado e publicado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, elaborou-se o presente Regulamento, que depois de submetido a Consulta Pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, foi aprovado pela Assembleia Municipal de Meda, em sua sessão ordinária realizada a 28 de junho de 2024, de acordo com o n.º 1, alínea g) do artigo 25.º e do n.º 1, alínea k), do artigo 33.º, ambos do RJAL.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições de alienação e aquisição de lotes, pertencentes ao Município de Mêda, que integram a Área de Acolhimento Empresarial de Mêda (doravante designada por AAE).

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O disposto no presente Regulamento aplica-se às atividades económicas, nomeadamente atividades industriais, armazenagem e logística, comércio e serviços, a instalar ou realocar nos lotes que integram a AAE.

CAPÍTULO II

Área de acolhimento empresarial

Artigo 3.º

Objetivos

A criação da AAE tem como finalidade promover a economia do Município de Mêda e a criação líquida de postos de trabalho, visando 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 instalação de novas unidades económicas;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do concelho.

Artigo 4.º

Caracterização

1 – A AAE situa-se no lugar do Cadouço, pertencente à União de Freguesias de Mêda, Outeiro de Gatos e Fonte Longa, sendo constituída por 16 (dezassex) lotes dotados de capacidade edificativa, cada um com uma área compreendida entre 837 m² e 2 382 m², servida por redes viárias internas e zonas verdes de utilização coletiva, conforme anexo I ao presente Regulamento.

2 – Os lotes são dotados da seguinte rede de serviços:

- a) Rede viária interna e de acesso aos eixos viários mais próximos, jardins e arruamentos;
- b) Rede de abastecimento de água;
- c) Rede de drenagem de águas residuais;
- d) Rede elétrica;
- e) Rede de fibra ótica/telecomunicações;
- f) Recolha e tratamento de resíduos sólidos não perigosos.

3 – As áreas comuns aos lotes são apoiadas pelos seguintes serviços:

- a) Manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns;
- b) Iluminação das vias de circulação interna do Parque;
- c) Recolha de resíduos sólidos e urbanos;
- d) Estacionamento de viaturas;
- e) Ecoponto.

Artigo 5.º

Entidade Gestora

O Município de Mêda é a Entidade Gestora da AAE, competindo-lhe a sua promoção e gestão, assim como a condução dos procedimentos de candidatura à aquisição dos lotes que integram a AAE, nos termos definidos no presente Regulamento.

CAPÍTULO III

Procedimento de atribuição de lotes

Artigo 6.º

Condições Gerais de Acesso

1 – Podem candidatar-se à aquisição dos lotes da AAE, nos termos do presente Regulamento, as empresas legalmente constituídas que:

- a) Tenham a sua situação contributiva regularizada perante a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- b) Tenham a sua situação contributiva regularizada relativamente ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
- c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas perante o Município de Mêda;
- d) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
- e) Não se enquadrem na definição de «empresa em dificuldade», prevista no artigo 2.º do Regulamento (EU) n.º 651/2014, de 16 de junho.

2 – Podem ainda candidatar-se os empresários em nome individual que cumpram os requisitos previstos no número anterior, quando aplicável.

3 – As candidaturas que não reúnam as condições gerais de acesso previstas neste artigo são liminarmente excluídas pela Entidade Gestora.

4 – Serão excluídas as candidaturas apresentadas por cônjuge de pessoa singular ou por cônjuge de acionistas/sócios/cooperantes no caso de pessoa coletiva, se os respetivos cônjuges já tenham, anteriormente, submetido candidaturas.

5 – Serão excluídas as candidaturas de acionistas/sócios/cooperantes cujas pessoas coletivas tenham já submetido candidatura, assim como dos membros dos seus órgãos sociais.

6 – As exclusões referidas nos números anteriores são aplicáveis, cumulativamente, a todos os procedimentos de atribuição de lotes.

7 – Os candidatos excluídos serão notificados, através do endereço eletrónico indicado nas respetivas candidaturas, do motivo da exclusão e da possibilidade de se pronunciarem no prazo de 10 (dez) dias úteis.

8 – Findo o prazo de reclamação, a comissão de análise designada pela Entidade Gestora pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as reclamações que tiverem sido apresentadas, notificando os candidatos reclamantes da decisão proferida, através do endereço eletrónico indicado nas respetivas candidaturas.

Artigo 7.º

Aviso de Início do Procedimento

1 – O procedimento inicia-se com a publicação do Aviso de Abertura, no portal do Município de Mêda www.cm-meda.pt, com a publicitação, designadamente, dos seguintes elementos:

- a) Prazo para a apresentação de candidaturas;
- b) Identificação dos lotes disponíveis e suas características;
- c) Possibilidade de candidatura à aquisição de lotes individuais ou múltiplos confinantes, quando o projeto de investimento o justifique e sempre sujeito a aprovação da alteração de loteamento;
- d) Documentação concursal necessária;
- e) Datas para visitas aos lotes;
- f) Definição de prazos temporais para as diversas fases do procedimento;
- g) Critérios de apreciação e graduação de candidaturas;
- h) Tipos de atividade a desenvolver.

2 – O Aviso de Abertura do procedimento pode determinar outras condições de elegibilidade das candidaturas aos lotes de acolhimento empresarial, sem prejuízo das condições gerais de acesso previstas no número anterior.

Artigo 8.º

Candidatura

1 – As candidaturas serão obrigatoriamente apresentadas em formato eletrónico, através do endereço geral@cm-meda.pt.

2 – O Aviso de Abertura define o prazo de apresentação de candidaturas e os documentos que a devem instruir.

Artigo 9.º

Apreciação da Candidatura

1 – A apreciação das candidaturas é da competência da Entidade Gestora, a qual nomeia uma comissão de análise para o efeito, no Aviso de Abertura.

2 – A Entidade Gestora pode solicitar os elementos complementares que se repute necessários para a admissão e apreciação das candidaturas, os quais devem ser disponibilizados no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da notificação para o efeito, sob pena de indeferimento.

3 – O critério de desempate, entre candidaturas com a mesma pontuação é o da criação líquida do maior número de postos de trabalho, seguido do maior montante de investimento a realizar e, por último, o tipo de atividade económica a instalar, sem prejuízo de outros critérios de desempate previstos no Aviso de Abertura.

Artigo 10.º

Critérios de apreciação e graduação das candidaturas

1 – Os critérios de apreciação para efeitos de hierarquização das candidaturas são:

- a) Montante de investimento a realizar;
- b) Criação líquida de postos de trabalho;
- c) Atividade económica a instalar.

2 – A ponderação de cada critério de apreciação é definida em Aviso de Abertura.

3 – O Aviso de Abertura do procedimento pode determinar a inclusão de outros critérios de apreciação.

Artigo 11.º

Decisão de Ordenação

1 – Finda a fase de apreciação das candidaturas, é publicada, no portal do Município de Mêda, a lista provisória com a graduação das candidaturas, segundo a ordem decrescente de pontuação.

2 – Os candidatos podem reclamar da lista a que se refere o número anterior, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da sua publicação, através de requerimento escrito dirigido à Entidade Gestora, obrigatoriamente através do endereço eletrónico constante do n.º 1 do artigo 8.º do presente Regulamento.

3 – Durante o prazo de reclamação, as candidaturas e demais documentos com elas instruídos poderão ser consultadas por todos os interessados, nas instalações da Câmara Municipal de Mêda.

4 – Findo o prazo a que se refere o n.º 2, sem que tenham sido apresentadas reclamações, a lista publicada nos termos do n.º 1 torna-se definitiva para os devidos efeitos, sem prejuízo dos recursos previstos na lei.

5 – Findo o prazo de reclamação, a comissão de análise designada pela Entidade Gestora pronuncia-se, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre as reclamações que tiverem sido apresentadas, notificando os candidatos reclamantes da decisão proferida, através do endereço eletrónico indicado nas respetivas candidaturas.

6 – Se da decisão a que se refere o número anterior resultar uma alteração da ordenação das propostas, a mesma deve ser notificada a todos os candidatos, por correio eletrónico, para que, querendo, reclamem da nova lista de ordenação, no prazo de 10 (dez) dias úteis.

7 – A decisão acerca das reclamações apresentadas nos termos do número anterior é definitiva, sem prejuízo dos recursos previstos na lei.

8 – A lista definitiva de ordenação das candidaturas é notificada a todos os candidatos, por carta registada com aviso de receção, sendo também publicada no Portal do Município de Mêda.

9 – Através da notificação a que se refere o número anterior, é comunicada a data, hora e local da Sessão Pública.

Artigo 12.º

Sessão Pública

1 – A Sessão Pública é a cerimónia de atribuição dos lotes que integram a AAE aos candidatos, pela ordem decrescente de pontuação das candidaturas.

2 – Podem participar na Sessão Pública todos os candidatos e/ou os seus representantes que demonstrem ter essa qualidade, sendo que, no caso de representantes que não sejam acionistas/sócios/cooperantes de pessoas coletivas, estes deverão estar munidos de procuração simples para o efeito.

3 – A Sessão Pública inicia-se com a apresentação dos lotes disponíveis para atribuição, de acordo com o Aviso de Abertura, e com a apresentação da lista de ordenação final de todas as candidaturas aprovadas para atribuição de lotes.

4 – A atribuição de lotes é feita por escolha dos candidatos que constam da lista de ordenação final.

5 – Decorridas as apresentações referidas no n.º 3 do presente artigo, é concedida a palavra aos candidatos e/ou seus representantes, pela ordem resultante da ordenação final de apreciação das candidaturas, para, publicamente, declararem de entre o(s) lote(s) disponível(eis) para atribuição, qual(ais) pretende(m) adquirir.

6 – O candidato que não se pronuncie, não esteja presente na Sessão Pública, nem se faça representar, no momento da declaração prevista no número anterior, perde a oportunidade de escolher o(s) lote(s), seguindo-se a ordem prevista na lista de ordenação das propostas.

Artigo 13.º

Decisão de Alienação

1 – A decisão final de atribuição e alienação dos lotes é da competência da Assembleia Municipal de Mêda ou da Câmara Municipal de Mêda, nos termos da alínea i), do n.º 1, do artigo 25.º e da alínea g), do n.º 1, do artigo 33.º, ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

2 – A decisão a que se refere o número anterior é comunicada aos candidatos, por carta registada com aviso de receção, sendo também publicada no portal do Município de Mêda.

CAPÍTULO IV

Compra e venda de lotes

Artigo 14.º

Preço e condições de pagamento

Os preços dos lotes disponíveis para aquisição, bem como as condições de pagamento, são definidos no Aviso de Abertura.

Artigo 15.º

Contrato de promessa de compra e venda

O contrato de promessa de compra e venda é celebrado no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da notificação a que se refere o artigo 13.º do presente Regulamento.

Artigo 16.º

Escritura de compra e venda

1 – A escritura/título de compra e venda do lote é outorgada após a emissão do alvará de licença de construção e da entrega de toda a documentação que se afigure necessária para o efeito.

2 – Excecionalmente, em casos devidamente fundamentados, o Município poderá autorizar a outorga da escritura/título de compra e venda antes de emitido o alvará de licença de construção.

Artigo 17.º

Encargos e registos

Constituem encargos do adquirente todas as despesas que resultem do contrato promessa de compra e venda, da escritura de compra e venda e do registo, bem como os impostos, obrigações fiscais e ainda as despesas notariais e registrais.

Artigo 18.º

Licenciamento, Construção e Entrada em Funcionamento

1 – A construção deve cumprir com os termos e condições do Plano Diretor Municipal (PDM) e da legislação aplicável.

2 – A construção deverá iniciar-se num prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da data de celebração do contrato/título de promessa de compra e venda.

3 – A conclusão da construção da obra deve ocorrer num prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir do término do prazo referido no número anterior, sem prejuízo das prorrogações previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

4 – Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por conclusão da construção da obra a obtenção da autorização de utilização.

5 – A entrada em funcionamento da atividade económica deverá ocorrer no prazo de 3 (três) meses, contados da data de emissão da autorização de utilização.

Artigo 19.º

Alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes

1 – Não é permitida a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes sem que se verifiquem os seguintes pressupostos cumulativos:

a) Os lotes estejam integralmente pagos e as construções neles edificadas disponham de autorização de utilização;

b) Terem decorrido 10 (dez) anos, desde a data de entrada em funcionamento da atividade económica.

2 – Excecionalmente, a alienação, cessão de exploração ou arrendamento de lotes poderá ocorrer fora das situações previstas na alínea a) e b) do número anterior, em caso de morte ou invalidez que impossibilite o exercício da atividade do proprietário.

3 – Os terceiros adquirentes ficam obrigados ao pleno e integral cumprimento das regras previstas no presente Regulamento.

Artigo 20.º

Direito de preferência

1 – O Município de Mêda goza do direito de preferência com eficácia real, em caso de alienação, a qualquer título, do(s) lote(s)/construção(ões) nele(s) implantadas.

2 – O proprietário que pretenda alienar o(s) lote(s) adquirido(s) nos termos do presente Regulamento ou as construções nele edificadas, deve comunicar através de carta registada com aviso de receção ao Município de Mêda o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato nos termos dos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

3 – O Município de Mêda pode exercer o seu direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da receção da comunicação efetuada ao abrigo do número anterior.

CAPÍTULO V

Obrigações e penalidades

Artigo 21.º

Deveres da Entidade Gestora

1 – O Município de Mêda deve gerir de forma eficaz e cuidada a ocupação e utilização da AAE, mantendo o ambiente geral em boas condições, com vista a não penalizar os investimentos realizados pelas empresas.

2 – É competência do Município de Mêda a determinação da localização e forma de sinalização informativa das empresas instaladas, bem como a promoção de todas as diligências necessárias ao bom funcionamento da AAE.

3 – Compete ao Município de Mêda fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento.

Artigo 22.º

Obrigações dos adquirentes

1 – Os adquirentes dos lotes vinculam-se ao cumprimento integral do presente Regulamento e da candidatura apresentada.

2 – Os adquirentes obrigam-se, designadamente, a:

a) Manter a atividade em funcionamento na AAE por um prazo não inferior a 10 (dez) anos, sem prejuízo da eventual insolvência da empresa;

b) Fornecer à Entidade Gestora, sempre que solicitado, os documentos comprovativos do valor do investimento realizado e da criação e manutenção dos postos de trabalho criados nos termos definidos no Aviso de Abertura, através do envio das folhas de registo de pessoal na Segurança Social, com a indicação dos novos postos criados, juntando cópia dos respetivos contratos laborais, bem como prova dos valores de remuneração auferidas;

c) Permitir à Entidade Gestora o acesso aos lotes e construções neles edificadas, por si ou através dos seus representantes legais ou institucionais;

d) Não causar danos, prejuízos ou destruição das infraestruturas da AAE, dolosa ou negligentemente, sob pena de reparação dos mesmos, bem como proceder à indemnização dos prejuízos eventualmente causados ao Município de Mêda.

3 – O adquirente constitui-se na obrigação de pagar ao Município de Mêda uma cláusula penal pelo incumprimento dos objetivos assinalados em candidatura, com interferência direta na lista de ordenação das candidaturas.

4 – A cláusula penal referida no número anterior é definida em Aviso de Abertura.

Artigo 23.º

Reversão

1 – A violação dos artigos 18.º, 19.º e 22.º, n.º 2, alínea a) do presente Regulamento determina a reversão do(s) lote(s) alienado(s) ou das construções nele(s) edificado(s) ao Património do Município de Mêda, salvo por motivo devidamente justificado e aceite pelo Município de Mêda.

2 – A reversão produz automaticamente efeito com a receção, pelo adquirente, da comunicação por carta registada com aviso de receção do Município de Mêda através da qual seja comunicada a deliberação de reversão.

3 – A reversão do(s) lote(s) implica a perda, a favor do Município de Mêda, do preço ou parte do preço que o adquirente haja pago, bem como quaisquer obras ou benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias realizadas, sem direito a indemnização ou qualquer outra forma de pagamento ou compensação pelo valor das mesmas.

4 – A reversão está sujeita a registo nos termos previstos no Código do Registo Predial.

CAPÍTULO VI

Proteção de dados

Artigo 24.º

Proteção de Dados

1 – Nos termos do disposto na legislação de proteção de dados pessoais, o Município de Mêda, na sua qualidade de Entidade Gestora, irá proceder ao tratamento dos dados pessoais obtidos no âmbito do procedimento de candidatura e venda dos lotes.

2 – Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados nos seguintes termos:

a) Para efeitos da candidatura à aquisição de lotes, sendo conservados pelo Município de Mêda, durante um ano após a conclusão do procedimento, nomeadamente nos casos em que o contrato de compra e venda não se celebrar;

b) Para a celebração do contrato de compra e venda, sendo conservados pelo Município de Mêda, durante 10 (dez) anos;

c) Para cumprimento das obrigações legais a que o Município de Mêda se encontra vinculado, nos prazos legalmente previstos;

d) E, em caso de litígio, durante o período necessário até ao trânsito em julgado da decisão.

3 – A comunicação dos dados pessoais constitui um requisito necessário para efeitos de participação no procedimento de atribuição dos lotes de terreno e, se for caso disso, para a celebração do contrato de compra e venda dos mesmos, pelo que os candidatos se encontram obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.

4 – Os dados pessoais poderão ser comunicados às seguintes entidades e para as finalidades indicadas:

a) Prestadores de serviços do Município de Mêda;

b) Mandatários judiciais do Município de Mêda e Tribunais, para efeitos de representação, declaração, exercício ou defesa de direitos em procedimentos administrativos, processos judiciais ou de qualquer outra natureza;

c) Organismos públicos, para efeitos de cumprimento de obrigações legais a que o Município de Mêda se encontre vinculado.

5 – O Município de Mêda apenas recorrerá a prestadores de serviços que tratem os dados pessoais por sua conta, quando estes apresentem garantias suficientes de execução de medidas técnicas e organizativas adequadas de forma a que o tratamento, objeto da prestação de serviços, satisfaça os requisitos da legislação da proteção de dados.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 25.º

Dúvidas e Omissões

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

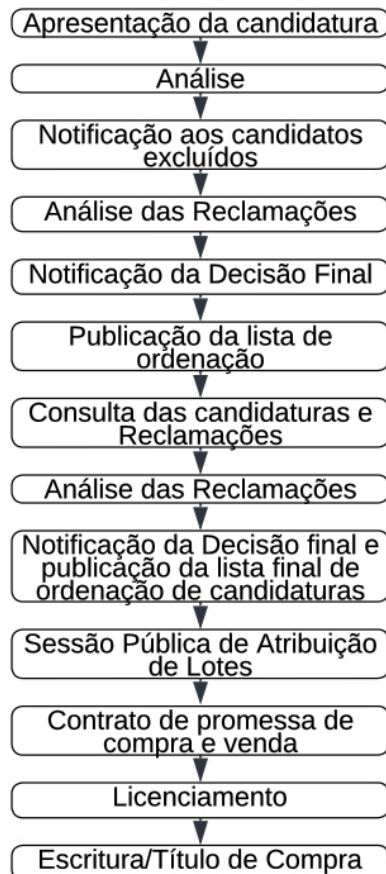
Artigo 26.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Caracterização dos lotes a atribuir na Área de Acolhimento Empresarial de Mêda
Quadro Síntese

Lote	Área do lote	Área máxima de implantação (m ²)	Área máxima de construção (m ²)	Número máximo de pisos	Índice de utilização	Tipologia	Tipo de ocupação
1	9527	2382	2382	2 (r/c + andar)	0.25	Em banda	Indústria/Serviços/Comércio
2	3346	837	837	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
3	5059	1265	1265	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
4	4013	1003	1003	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
5	3554	889	889	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
6	4954	1239	1239	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
7	4359	1090	1090	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
8	3468	867	867	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
9	3177	794	794	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
10	5004	1251	1251	2 (r/c + andar)	0.25	Em banda	Indústria/Serviços/Comércio
11	2886	722	722	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
12	3468	867	867	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
13	2644	661	661	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
14	2541	635	635	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
15	4164	1041	1041	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio
16	3292	823	823	2 (r/c + andar)	0.25	Isolado	Indústria/Serviços/Comércio

Cronograma para a atribuição de lotes


318003038