

5. Proposta transmissão do Lote L29, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencente ao Banco Invest para a sociedade Agostinho da Costa Ribeiro & Filhos, Lda.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, a proposta de transmissão do Lote L29, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencente ao Banco Invest para a sociedade Agostinho da Costa Ribeiro & Filhos, Lda., na condição de se manter a cláusula de reversão a favor do Município caso seja dado ao terreno fim diverso do que foi autorizado e no caso de haver transmissão ou cedência do terreno sem que, previamente, tenha sido requerida e obtida a aprovação por parte da Câmara. Mais se propõe que seja fixado o prazo de um ano para apresentação do projeto e de 3 anos para a conclusão das obras, desse modo concretizando o previsto no artigo 10.º do Regulamento respeitante ao Regime de Alienação de Terrenos para Fixação de Indústrias e vinculando a empresa que vier a adquirir os lotes a um prazo para dar cumprimento aos objetivos de criação de emprego, diversificação e/ou modernização da malha industrial existente e impacto sobre o ambiente. Tudo de acordo com os documentos que fazem parte do processo.

PROPOSTA PARA REUNIÃO DE CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

N.º Informação: 19943

Data: 28/02/2024

Deliberações	
Deliberação da Câmara Municipal	Deliberação da Assembleia Municipal:

Despachos	
O(a) Vereador(a)	O Presidente, à reunião de Câmara,
Despacho do(a) Sr(a). Vereador(a), com competência delegada por Despacho do Sr. Presidente de 18 de outubro de 2021,	O(a) Vice-Presidente, à reunião de Câmara, (Na qualidade dos termos do nº3 do artigo 57 da Lei nº169/99 de 18 de setembro)

O(a) Diretor de Departamento	O(a) Diretor(a) Municipal
-------------------------------------	----------------------------------

O(a) Chefe Unidade	O(a) Chefe Divisão
---------------------------	---------------------------

Assunto: Proposta transmissão do Lote L29, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencente ao Banco Invest para a sociedade Agostinho da Costa Ribeiro & Filhos, Lda

PROPOSTA: Propõe-se que a Câmara Municipal autorize a transmissão do Lote L29, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencente ao Banco Invest para a sociedade Agostinho da Costa Ribeiro & Filhos, Lda., na condição de se manter a cláusula de reversão a favor do município caso seja dado ao terreno fim diverso do que foi autorizado e no caso de haver transmissão ou cedência do terreno sem que, previamente, tenha sido requerida e obtida a aprovação por parte da Câmara. Mais se propõe que seja fixado o prazo de um ano para apresentação do projeto e de 3 anos para a conclusão das obras, desse modo concretizando o previsto no artigo 10.º do mencionado Regulamento e vinculando a empresa que vier a adquirir os lotes a um prazo para dar cumprimento aos objetivos de criação de emprego, diversificação e/ou modernização da malha industrial existente e impacto sobre o ambiente.

Em sessão ordinária da Assembleia Municipal realizada no dia 19/12/1987, foi, sob proposta do Executivo Municipal, aprovado o Regulamento respeitante ao regime de alienação de terrenos para a fixação de indústrias na área do Município de Braga - Vide Edital n.º 17/88, do dia 09/02/1988.

Estes lotes de terreno fazem parte do Alvará de loteamento n.º 19/2004, de 29 de setembro, emitido em nome do próprio Município, do qual resultou o plano de loteamento do Parque Industrial de Adaúfe e que se rege por regulamento próprio.

No dia 29/06/2006, foi outorgada Escritura Pública entre o Município de Braga e o Banco Invest, na qual o primeiro outorgante vendeu ao segundo o imóvel situado no Parque Industrial de Adaúfe, designadamente, o Lote L29, por indicação e exclusivo interesse da sociedade Correia de Melo & Filipe Costa, Representações, Lda., com quem o mencionado Banco celebrou um contrato de locação financeira imobiliária.

Pelo registo de entrada n.º E/48623, o requerente, Banco Invest, veio solicitar a autorização prévia da Câmara de Braga para transmissão do referido lote à sociedade Agostinho da Costa Ribeiro & Filhos, Lda., justificando que “lamentavelmente, o projeto que a anterior sociedade se propunha desenvolver foi condicionado por vicissitudes várias sofridas pela mesma e que culminaram com a sua declaração de insolvência”. Na sequência disso, o Banco ficou na posse do lote e tem diligenciado no sentido de o comercializar, o que apenas conseguiu agora, razão pela qual pretende obter autorização para transmissão a favor de uma sociedade que assumirá o compromisso de aí instalar indústria legalmente autorizada.

No mencionado Regulamento de alienação de terrenos para a fixação de indústrias na área do Município de Braga constavam as seguintes condições:

“Artigo 1.º - São suscetíveis de apoio, no âmbito deste regulamento, os projetos que visem a fixação no concelho de Braga de novas unidades industriais ou a expansão das existentes, desde que satisfaçam qualquer dos seguintes objetivos:

- a) Criação de emprego, com caráter estável e permanente;
- b) Diversificação e/ou modernização da malha industrial existente;
- c) Impacto sobre o ambiente.

...

Artigo 2.º ...

1 - Ao terreno alienado não pode ser dado outro fim que não seja o de aí instalar indústria legalmente autorizada, revertendo para a câmara se lhe for dado fim diverso.

2 – A cláusula de resolução constará sempre do contrato de alienação.

3 – A Câmara Municipal de Braga poderá resolver unilateralmente o contrato se o beneficiário do incentivo transmitir ou ceder a outrem, por qualquer forma, o terreno alienado ao abrigo deste Regulamento sem que previamente tenha requerido aprovação dessa alienação ou cedência à câmara.

...

Artigo 10.º - A falta de cumprimento dos objetivos fixados no projeto por parte da entidade promotora determinará o pagamento à Câmara Municipal de Braga do valor das taxas de licenciamento de obras e de utilização e, como indemnização do valor do incentivo, valor este determinado segundo a seguinte fórmula: $V = (P \times \text{número de m}^2) - (P.e. \times n.º \text{ de m}^2)$ em que P é igual ao preço corrente por m² da dimensão de terrenos para fins industriais e P.e. é igual ao preço efetivo praticado na alienação do terreno em causa. “

Foi solicitado o Parecer da InvestBraga sobre a pretensão e foi emitido parecer favorável nos seguintes termos:

Como tal, na InvestBraga consideramos que este investimento vai de encontro a uma estratégia de desenvolvimento empresarial traçada no seu Plano Estratégico de Desenvolvimento Económico para Braga, contribuindo para a criação de infraestruturas que permitem ainda apoiar todo um trabalho de atração de investimento nacional e internacional desenvolvido por esta agência para a dinamização económica de Braga, para o qual a disponibilização destes espaços são fundamentais no suporte para apresentação aos potenciais investidores e empresas.

Assim, e sem prejuízo de a empresa, que nesta consulta ao município assume o compromisso de realizar este investimento no prazo de 2 anos após aquisição do respetivo lote, consideramos que deverá ainda consultar o Município de Braga aquando da sua intenção de venda, no sentido de serem confirmadas as suas condições, que deverão cumprir com o regulamento respeitante ao regime de alienação de terrenos para a fixação de indústrias na área do Município de Braga.

Assim, nos termos do número 3, do artigo 2.º, do Regulamento respeitante ao Regime de Alienação de Terrenos para Fixação de Indústrias na área do Município de Braga, propõe-se que a Câmara Municipal autorize a transmissão do Lote L29, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencente ao Banco Invest para a sociedade Agostinho da Costa Ribeiro & Filhos, Lda., na condição de se manter a cláusula de reversão a favor do município caso seja dado ao terreno fim diverso do que foi autorizado e no caso de haver transmissão ou cedência do terreno sem que, previamente, tenha sido requerida e obtida a aprovação por parte da Câmara. Mais se propõe que seja fixado o prazo de um ano para apresentação do projeto e de 3 anos para a conclusão das obras, desse modo concretizando o previsto no artigo 10.º do mencionado Regulamento e vinculando a empresa que vier a adquirir os lotes a um prazo para dar cumprimento aos objetivos de criação de emprego, diversificação e/ou modernização da malha industrial existente e impacto sobre o ambiente.

Anexos:

- 1. Requerimento Banco Invest**
- 2. Parecer InvestBraga**



Parecer

Vem a InvestBraga enquanto agência para a dinamização económica de Braga manifestar-se face à intenção de investimento apresentada pela empresa **AGOSTINHO DA COSTA RIBEIRO & FILHOS LDA** a realizar no **Parque Industrial de Adaúfe**.

A trabalhar no setor das Rochas Ornamentais, esta empresa tem como principal atividade a extração de granito ornamental e rochas similares, dispondo de alvará para empreiteiro de obras públicas, emitido pelo Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção, I. P. com o n.º 50953.

Face aos dados apresentados pela empresa e a que a InvestBraga teve acesso:

- A empresa registou um volume de faturação em 2020 no valor de 1.128 534,76€, o que corresponde a um crescimento de 3% face a 2019;
- A empresa registou um volume de faturação em 2021 no valor de 1.457.579,32€, o que corresponde a um crescimento 29% face a 2020;
- A empresa apresenta assim valores de crescimento nos últimos 3 anos, quer em volume de faturação, quer nos seus resultados líquidos que cresceram 86% em 2020 face a 2019 e 55% em 2021 face a 2020;
- A empresa, hoje com 31 trabalhadores, apresenta uma estabilidade na manutenção dos seus postos de trabalho ao longo dos últimos 3 anos, demonstrando uma capacidade de resiliência, face ao período pandémico que atravessamos e que obrigou muitas outras empresas à redução do seu número de colaboradores.
- A empresa indica ainda uma intenção de criação de emprego, a qual somente não tem sido possível face à indisponibilidade de mão-de-obra no mercado para trabalhar neste setor.
- A empresa recebeu no ano de 2022 o Título de PME Líder, emitido pelo IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação I. P.
- A empresa, com sede em Braga, face à sua presença e atividade desenvolvida no nosso Concelho tem contribuído assim para o seu crescimento económico, criando valor e emprego desde a sua fundação, que data do ano de 1999.

A empresa pretende realizar um investimento no Parque Industrial da Adaúfe, através da aquisição de um lote, o qual pretende dotar de infraestruturas físicas que permitam a sua disponibilização para acolhimento de atividades na área da indústria, mostrando ainda capacidade para realizar este investimento face aos números e dados económicos apresentados, e à consulta de outros dados económicos e financeiros relativos à sua atividade.



No âmbito da estratégia traçada para o desenvolvimento económico de Braga, o investimento das empresas do setor industrial e na criação de condições para o acolhimento de novos investimentos, apresentam-se como uma das prioridades para o crescimento e desenvolvimento do ecossistema empresarial de Braga.

Por outro lado, registamos um défice de espaços, nomeadamente em parques industriais e em particular no Parque Industrial de Adaúfe, face às necessidades de crescimento apresentadas pelas empresas já instaladas no parque, bem como para acolhimento de novas empresas que se pretendem instalar em Braga, o que confere a esta intenção de investimento um relevante interesse para o desenvolvimento económico e criação de condições para acolhimento de novos investimentos na área da indústria, e em particular neste parque industrial.

Como tal, na InvestBraga consideramos que este investimento vai de encontro a uma estratégia de desenvolvimento empresarial traçada no seu Plano Estratégico de Desenvolvimento Económico para Braga, contribuindo para a criação de infraestruturas que permitem ainda apoiar todo um trabalho de atração de investimento nacional e internacional desenvolvido por esta agência para a dinamização económica de Braga, para o qual a disponibilização destes espaços são fundamentais no suporte para apresentação aos potenciais investidores e empresas.

Assim, e sem prejuízo de a empresa, que nesta consulta ao município assume o compromisso de realizar este investimento no prazo de 2 anos após aquisição do respetivo lote, consideramos que deverá ainda consultar o Município de Braga aquando da sua intenção de venda, no sentido de serem confirmadas as suas condições, que deverão cumprir com o regulamento respeitante ao regime de alienação de terrenos para a fixação de indústrias na área do Município de Braga.

Braga, 20 de julho de 2022



**BANCO
INVEST**

Balcão Único

Registo de entrada n.º E/48623/1010

Encaminhado para o serviço Sr. Presidente

REGISTADO



Exmo. Senhor Presidente da

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGA

DMGAP - DPCG

Praça do Município

4700-435 Braga

Porto, 22 de outubro de 2020

ASSUNTO: Autorização de venda e prazo para início de construção

Exmo. Sr. Presidente,

Em 29.06.2006 o Banco celebrou uma escritura de compra e venda ao V/ Município que teve como objecto um terreno para construção inserido no Parque Industrial de Adaúfe, o qual se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 825, freguesia de Adaúfe (cfr. documento em anexo).

A aquisição pelo Banco teve como único objectivo a celebração de um contrato de locação financeira imobiliária com a sociedade CORREIA DE MELO & FILIPE COSTA – REPRESENTAÇÕES LDA., tendo a venda ficado condicionada por uma cláusula de eventual reversão a favor do V/ Município, a qual seria accionada no caso da construção que a locatária tinha projectado para o terreno não fosse concluída dentro do prazo concedido para o efeito.

Lamentavelmente, o projecto de construção que a sociedade se propunha desenvolver foi condicionado por vicissitudes várias sofridas pela sociedade e que culminaram com a sua declaração de insolvência. O Banco recuperou a posse do terreno e diligenciou activamente, desde então, pela sua comercialização.

Recentemente o Banco encontrou um interessado na compra do terreno e, atentos os termos da cláusula de eventual reversão acima referida, vem pelo presente requerer a V. Exa. que declare expressamente (i) autorizar a venda do terreno à sociedade AGOSTINHO DA COSTA RIBEIRO & FILHOS LDA., pelo valor de 100.000,00€ e (ii) conceder à referida sociedade um prazo razoável – de pelo menos 2 (dois) anos – para ser iniciada uma construção no referido terreno.

Para qualquer assunto relacionado com a presente pode ser contactado o signatário pelo 220400306.

Pede a V. Exa. Deferimento,

BANCO INVEST S.A.



Pç. do Bom Sucesso, n.º 131 - Ed. Península
Salas 502 a 504 - 5.º - 4150-146 Porto
T: (+351) 22 040 03 00 - F: (+351) 22 609 52 97

o seu outro banco