

Património

4. Proposta de Transmissão dos Lotes A0, A1 e A2, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencentes à sociedade Torneiras Roriz, S.A. para a sociedade Liquid Gold, Lda.

Submete-se, à consideração do Executivo Municipal, proposta de transmissão dos Lotes A0, A1 e A2, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencentes à sociedade Torneiras Roriz, S.A. para a sociedade Liquid Gold, Lda. na condição de se manter a cláusula de reversão a favor do Município caso seja dado aos terrenos fim diverso do que foi autorizado e no caso de haver transmissão ou cedência dos terrenos 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: 42551

Data: 02/05/2024

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 de Transmissão dos Lotes A0, A1 e A2, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencentes à sociedade Torneiras Roriz, S.A. para a sociedade Liquid Gold, Lda.

PROPOSTA: Assunto: Proposta de Transmissão dos Lotes A0, A1 e A2, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencentes à sociedade Torneiras Roriz, S.A. para a sociedade Liquid Gold, Lda.

No dia 16/05/2007, foi outorgada Escritura Pública entre o Município de Braga e a sociedade Torneiras Roriz, S.A., na qual o primeiro outorgante vendeu ao segundo os imóveis situados no Parque Industrial de Adaúfe, designadamente, os Lotes A0, A1 e A2.

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.

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.

Pelos registos de entrada n.ºs E/48924/2022 e E/68651/2023, respetivamente, de 09/09/2022 e 19/10/2023, a requerente, sociedade Torneiras Roriz, S.A., veio solicitar a autorização prévia da Câmara de Braga para transmissão dos referidos lotes à sociedade Liquid Gold, Lda., justificando que “a motivação do negócio pretendido celebrar prende-se com a necessidade de serem otimizados os recursos atualmente disponíveis, a fim de serem servidos dois propósitos essenciais: o de garantir a suscetibilidade de dispor de um (novo) edifício a fim de nele poder ser instalado, conforme espera, parte do seu processo produtivo, bem como para melhor acomodar as suas necessidades de armazenagem e de logística, e o de, no mesmo passo, dar-se cumprimento, no mais brevíssimo prazo, ao compromisso há muito assumido de aí – i.e., nos lotes supra identificados - ser instalada 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 carácter 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. “

Neste caso concreto, a sociedade Torneiras Roriz, S.A. ainda não deu cumprimento aos objetivos fixados no projeto, mas a verdade é que também não foi definido nunca pela Câmara um prazo para o efeito, pelo que nos parece mais razoável e legalmente adequado autorizar a transmissão e fixar prazos objetivos para a apresentação do projeto e para a concretização da obra, até pelo facto de a sociedade requerente ter já ampliado a construção da unidade inicial, que instalou em 1994, de 3.000 m² para 10.000 m², e ter demonstrado possuir um estudo prévio para uma nova ampliação das instalações para os lotes em questão,

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 dos Lotes A0, A1 e A2, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencentes à sociedade Torneiras Roriz, S.A. para a sociedade Liquid Gold, Lda., na condição de se manter a cláusula de reversão a favor do município caso seja dado aos terrenos fim diverso do que foi autorizado e no caso de haver transmissão ou cedência dos terrenos 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. Parecer Jurídico**
- 2. Requerimento Torneiras Roriz, S.A.**

Nº Informação: 100825

Data: 14/11/2023

MGD: E/68651/2023

Processo MGD: 2022/900.20.604/2456

Recebido em 24/10/2023

Assunto: Transmissão dos Lotes A0, A1 e A2, do Parque Industrial de Adaúfe, pertencentes à sociedade Torneiras Roriz, S.A. para a sociedade Liquid Gold, Lda. – Pedido de aprovação prévia da Câmara Municipal

I. QUESTÃO JURÍDICA

No dia 18/10/2023, a Divisão do Património solicita a esta DAAJ avaliação do pedido de aprovação prévia da Câmara Municipal para transmissão dos lotes A0, A1 e A2, no Parque industrial de Adaúfe, apresentada pela sociedade Torneiras Roriz, S.A., através dos requerimentos n.ºs E/48942/2022 e E/68651/2023, respetivamente, de 09/09/2022 e 19/10/2023.

II. ENQUADRAMENTO FÁCTICO

- No dia 16/05/2007, foi outorgada Escritura Pública entre o Município de Braga e a sociedade Torneiras Roriz, S.A., na qual o primeiro outorgante vendeu ao segundo os imóveis situados no Parque Industrial de Adaúfe, designadamente, os Lotes A0, A1 e A2.
- 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.
- 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.
- Pelos registos de entrada n.ºs E/48924/2022 e E/68651/2023, respetivamente, de 09/09/2022 e 19/10/2023, a requerente, sociedade Torneiras Roriz, S.A., veio solicitar a autorização prévia da Câmara de Braga para transmissão dos referidos lotes à sociedade Liquid Gold, Lda., justificando que *“a motivação do negócio pretendido celebrar prende-se com a necessidade de serem otimizados os recursos atualmente disponíveis, a fim de serem servidos dois propósitos essenciais: o de a*

M/Constituinte garantir a suscetibilidade de dispor de um (novo) edifício a fim de nele poder ser instalado, conforme espera, parte do seu processo produtivo, bem como para melhor acomodar as suas necessidades de armazenagem e de logística, e o de, no mesmo passo, dar-se cumprimento, no mais brevíssimo prazo, ao compromisso há muito assumido de aí – i.e., nos lotes supra identificados - ser instalada indústria legalmente autorizada.”

- Acrescenta, ainda, a ora requerente que *“tais propósitos, todavia, somente serão concretizáveis caso a Câmara Municipal aprove a transmissão dos lotes para a sociedade comercial Liquid Gold, Lda., de modo a que seja, e possa ser, esta a suportar com os custos da edificação, permitindo, dessa maneira, que os recursos da M/Constituinte sejam alocados à montagem das (novas) unidades de produção, de armazenagem e de logística. Sem a repartição destes custos, não será certamente possível à M/Constituinte ou à sociedade Liquid Gold, Lda., no prazo desejado, cumprir os propósitos enunciados.”*
- Por último, no dia 01/06/2023, a Divisão do Património informou que, *“consultado o CAE da empresa para a qual estão a pedir o averbamento tem como CAE principal 82990-Outras atividades de serviços de apoio prestados às empresas n.e., secundários 1-68100 compra e venda de bens imobiliários;2-68200 arrendamento de bens imobiliários;3-47523 comercio a retalho de bricolage, equipamentos sanitários, ladrilhos...”*.

III. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

Compulsado o processo referente à alienação de três lotes designados por A0, A1 e A2, sito no Parque Industrial de Adaúfe (Operação de loteamento n.º 19/2004), constata-se que teve na sua base o Regulamento respeitante ao regime de alienação de terrenos para a fixação de indústrias na área do Município de Braga, devidamente aprovado em sessão ordinária da Assembleia Municipal realizada a 19 de dezembro de 1987 e divulgado mediante o Edital n.º 17/88, de 09/02.

Consta do artigo 1.º do referido regulamento que “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, deste 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.”

Ademais, resulta do regulamento que a Câmara Municipal de Braga poderá resolver discricionariamente a eleição ou não dos projetos propostos- Cfr. Artigo 1.º, n.º 2, do regulamento identificado.

Contudo, refere-se no artigo 2.º deste regulamento que 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.

Neste sentido, ainda no n.º 3, do artigo 2.º, estipula-se que *“a Câmara Municipal de Braga poderá também 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 a aprovação dessa alienação ou cedência à Câmara.”*

No que toca à análise das propostas, *“o Vereador do Pelouro das Atividades Económicas analisará as candidaturas e emitirá parecer no respetivo requerimento”*, sendo que, cumprida esta formalidade, *“recairá despacho conjunto do Senhor Presidente da Câmara e do Vereador do Pelouro das Atividades Económicas.”*

Importa, também, atender à Escritura Pública outorgada entre o Município de Braga e a sociedade Torneiras Roriz, S.A., na qual o primeiro outorgante vendeu ao segundo os imóveis situados no Parque Industrial de Adaúfe, designadamente, os Lotes A0, A1 e A2, da qual resultou a seguinte cláusula:

*“Aos terrenos ora alienados não pode ser dado outro fim que não seja o de aí instalar legalmente autorizada, revertendo para o Município se lhes for dado fim diverso (**Reversão**), e o Município poderá resolver unilateralmente o presente contrato se a adquirente transmitir ou ceder a outrem, por qualquer forma, estes prédios sem a aprovação prévia da respetiva Câmara Municipal (**Resolução**), em conformidade com o estatuído no Regulamento respeitante ao Regime de Alienação de Terrenos para Fixação de Indústrias na área do Município de Braga, publicitado pelo edital número 17/88, de 9 de fevereiro, cujo conteúdo os outorgantes declararam conhecer perfeitamente.”*

Sem prejuízo do supra exposto, ressalva-se, por último, que para efeitos da organização espacial, implantação e volumetria das construções previstas na área do Plano de Loteamento do Parque Industrial de Adaúfe, deverá atender-se às disposições previstas no Regulamento próprio do referido loteamento.

Assim, conclui-se que:

- Ao abrigo do estipulado no artigo 1.º do Regulamento respeitante ao Regime de Alienação de Terrenos para Fixação de Indústrias na área do Município de Braga, consideramos que a presente alienação visa a expansão de uma unidade industrial existente (Torneiras Roriz, S.A.), na medida em que, tem

como objetivo o constante da alínea b), do mesmo artigo, a “diversificação e/ou modernização da malha industrial existente”.

- De facto, este objetivo consubstanciaria na edificação de um novo edifício pela sociedade Liquid Gold, Lda., permitindo que, posteriormente, os recursos da sociedade Torneiras Roriz, S.A. sejam alocados na montagem das novas unidades de produção, de armazenagem e de logística.
- Nestes termos, consideramos que a presente transmissão dos lotes para a sociedade Liquid Gold, Lda., cumpre com o objeto constante do Regulamento respeitante ao Regime de Alienação de Terrenos para Fixação de Indústrias na área do Município de Braga.
- Portanto, **estando a presente alienação dependente da aprovação prévia da Câmara Municipal, deverá o assunto ser submetido à análise do Executivo Municipal**, não prescindindo, caso se afigure necessário, de ser estipuladas eventuais condições/imposições para a aprovação da presente alienação.
- Todavia, alerta-se que, se ao terreno transmitido for dado outro fim que não seja o de aí ser instalada indústria legalmente autorizada, o mesmo reverterá para o Município, por força da **cláusula de reversão** constante no n.º 1, do artigo 2.º, do Regulamento respeitante ao regime de alienação de terrenos para a fixação de indústrias na área do Município de Braga.

À consideração superior,

A Jurista,

Assunto: aprovação prévia para transmissão de lotes inseridos no Parque Industrial de Adaúfe (e que fazem parte do Alvará n.º 19/2004, de 29 de setembro)

Registo n.º E/48942/2022.

M/Constituinte: Torneiras Roriz, SA., NIPC 503195901.

Exmo Sr.

Presidente da Câmara:

1. Como se expôs por ato apresentado nos Serviços no dia 9 de setembro de 2022, ato esse dirigido a V.ª Excia, pretende a M/Constituinte obter aprovação prévia da Câmara Municipal de Braga para a transmissão, que pretende realizar, do direito de propriedade que atualmente detém sobre três parcelas de terreno para construção, designadas por *lote A0*, *lote A1* e *lote A2*, todas localizadas no Parque Industrial de Adaúfe, da freguesia de Adaúfe deste concelho, a favor da sociedade comercial que adota a firma *Liquid Gold, Lda.*, NIPC 516038761.

2. Admite a M/Constituinte que a pretensão formulada é suscetível de causar dúvidas acerca dos fins, assim como quanto aos interesses prosseguidos pelo negócio pretendido realizar e, sobretudo, se o mesmo vai de encontro aos objetivos e se se adequa às finalidades que se procuraram atingir aquando da venda dos lotes à M/constituinte, designadamente, o interesse *público* que neles fosse instalasse indústria. Partindo deste pressuposto, constitui intenção da M/Constituinte,

através da presente comunicação, esclarecer a Câmara Municipal sobre os seus interessados (i.e., aqueles que se perfilam como *futuros* transmitente e transmissário), os motivos e os propósitos que estão na base do negócio pretendido realizar, bem como dissipar dúvidas quanto aos valores envolvidos.

3. Quanto aos interessados, tratam-se de duas sociedades comerciais, que, apesar de não se encontrarem formalmente coligadas, estão inseridas num mesmo universo empresarial, sendo total ou parcialmente detidas por RUI MIGUEL DA SILVA RORIZ e LILIANA ALICE CAMPOS MOTA, cônjuges entre si, os quais exercem influência decisiva sobre as mesmas, seja enquanto titulares (diretos ou indiretos) das participações que compõem o seu capital social, seja enquanto gerentes ou administradores das mesmas. Por assim ser, ambas as sociedades estão tendencialmente submetidas, de uma maneira geral – pese embora, sublinhe-se, não se tratem de sociedades coligadas –, a uma direção unitária e comum, que se propõe promover os interesses do dito universo empresarial.

4. A motivação do negócio pretendido celebrar prende-se com a necessidade de serem otimizados os recursos atualmente disponíveis, a fim de serem servidos dois propósitos essenciais: o de a M/Constituinte garantir a suscetibilidade de *dispor* de um (novo) edifício a fim de nele poder ser instalado, conforme espera, parte do seu processo produtivo, bem como para melhor acomodar as suas necessidades de armazenagem e de logística, e o de, no mesmo passo, dar-se cumprimento, no mais brevíssimo prazo, ao compromisso há muito assumido de aí – i.e., nos lotes supra identificados – ser instalada indústria legalmente autorizada.

5. Tais propósitos, todavia, somente serão concretizáveis caso a Câmara Municipal aprove a transmissão dos lotes para a sociedade comercial *Liquid Gold, Lda.*, de modo a que seja, e possa ser, esta a suportar com os custos da edificação, permitindo, dessa maneira, que os recursos da M/Constituinte sejam alocados à montagem das (novas) unidades de produção, de armazenagem e de logística. Sem a repartição destes custos, não será certamente possível à M/Constituinte ou à sociedade *Liquid Gold, Lda.*, no prazo desejado, cumprir os propósitos enunciados.

6. Os preços negociados para a venda de cada um dos lotes têm a seguinte medida:

- a) € 50 000, pelo Lote A0;
- b) € 53 600, pelo Lote A1; e
- c) € 53 600, pelo Lote A2,

sendo, portanto, inferiores aos valores atualizados pagos (aplicados os coeficientes de desvalorização da moeda) pela M/Constituinte aquando da aquisição dos lotes, não havendo lugar a qualquer mais-valia ou a negócio especulativo.

7. A intenção de edificar nos ditos lotes e de aí instalar indústria constitui um propósito atual, conjunto, firme e sério das sociedades envolvidas, que aceitarão, se necessário for, todos compromissos razoáveis que a Câmara Municipal entenda adequados a acautelar suficientemente o interesse público.

8. A M/Constituinte estará disponível para quaisquer esclarecimentos adicionais que a Câmara Municipal pretenda.

Os meus cumprimentos,

O mandatário,



Vaz, Fernandes, Monteiro & Associados, SP, RL
Av. da Liberdade, n.º 754 - 3.º e 4.º Esq.
4710-249 BRAGA
00351 253 205 620 – 00351 968 942 096
vfm.advogados@gmail.com
www.vaz-fernandes-monteiro.pt

Com correspondente em Vigo (Espanha)



🌱 **Antes de imprimir este e-mail, pense bem se tem mesmo que o fazer. Há cada vez menos árvores!**

AVISO:

Esta mensagem e quaisquer ficheiros anexos a ela são confidenciais e destinam-se a uso exclusivo da pessoa ou entidade a quem são dirigidos. Se não é o destinatário da mensagem ou a pessoa responsável pelo seu encaminhamento ao respectivo destinatário, fica informado de que recebeu esta mensagem por engano, e de que qualquer utilização, distribuição, reencaminhamento ou outra forma de revelação a outrem, impressão, ou cópia desta mensagem é expressamente proibido. Se recebeu esta mensagem por engano, deves destruí-la, elimina-la do sistema e informar o remetente. O remetente utiliza software antivírus. No entanto, não obstante terem sido tomadas todas as precauções, não pode garantir que a mensagem e seus anexos não contêm vírus. E, assim, da responsabilidade do destinatário assegurar que esta mensagem e seus anexos são submetidos a detetor de vírus antes de serem utilizados. Alerta-se no entanto que as mensagens transmitidas por este meio podem ser interceptadas, corrompidas, perdidas, destruídas ou chegarem ao seu destino com atraso.