



União das Freguesias
de Coja e Barril de Alva



COMUNICADO

Assunto: PROPOSTA DE VENDA DE IMOVEIS - Nº 1/2013

Foi ontem 15 de março de 2023, aprovado por maioria, na Assembleia Freguesia Extraordinária, a proposta de venda de imoveis nº 1/2023.

No sentido de dar a conhecer a toda a comunidade todo o processo, publicamos toda a Proposta aprovada.

De realçar um investimento entre 6 e 9 milhões de euros (6.000.000 € a 9.000.000 €) com a criação de 30 postos de trabalho, podendo chegar aos 100, nas diferentes fazes do investimento.

O benefício, direto e indireto, que o projeto de investimento traz para a nossa comunidade em muito compensa o diferencial entre o preço de venda e do valor de avaliação, ficando salvaguardados nas condições de venda os interesses da União das Freguesias de Coja e Barril de Alva caso o projeto de investimento não seja cumprido.

O PRESIDENTE,

João Manuel Marques Tavares



PROPOSTA DE VENDA DE IMÓVEIS – N.º 1 /2023

IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

- Prédio misto correspondente ao:
 - Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1005
 - Prédio urbano inscrito na matriz sob o n.º 1006
 - Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7691
 - Prédio rústico inscrito na matriz sob o n.º 7675

Nota: Os imóveis em causa foram adquiridos no âmbito do processo de insolvência da Cerâmica Progresso por 20.127,53 € (vinte mil cento e vinte e sete euros e cinquenta e três cêntimos)

IDENTIFICAÇÃO DO AQUIRENTE:

Empresa Ecocanna Lda, pessoa coletiva n.º [REDACTED], com sede na [REDACTED]
[REDACTED] Vinhó, concelho de Arganil, representada pelo seu sócio-gerente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PROPOSTA DO ADQUIRENTE:

Aquisição dos imóveis para a seguinte **finalidade** de atividades económicas e empresarias:

A – Indústria de produção de cannabis medicinal, destinado à indústria farmacêutica e a exportação

- a) Investimento inicial em fase#1: 3,5-4 milhões de euros
- b) Investimento em fase #2: cerca de 6 milhões de euros

B – Fábrica de habitações pré-fabricadas

- a) Investimento inicial em fase #1: 1,5-2 milhões de euros
- b) Investimento em fase #2: cerca de 3 milhões de euros

C – Construção de laboratório para reciclar e “upcycling”, permitindo a utilização de resíduos para a produção de novos produtos.

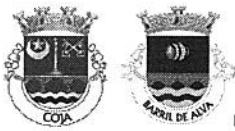
Os projetos em causa preveem a **criação de postos de trabalho**: 15 postos de trabalho diretos no primeiro ano de atividade, atingindo 30 postos de trabalho no terceiro ano de atividade. O plano de negócios total compreende a potencial criação de 100 postos de trabalho no futuro.

O **preço de aquisição** oferecido é de 90.000 € (noventa mil euros).

ANÁLISE DA PROPOSTA

ENQUADRAMENTO:

1 – O Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, não é aplicável aos contratos de compra e venda, por serem excluídos do seu âmbito, conforme alínea c) do ponto 2 do artigo n.º 4.º.



2 – Pese embora o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, não se aplicar aos bens imóveis de domínio privado das autarquias locais, dado este diploma legal estabelecer o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado do Estado e dos institutos públicos, as disposições legais desse diploma podem ser observadas pela Junta de Freguesia, com as necessárias adaptações.

3 – Tendo presente os princípios da legalidade, da prossecução do interesse público, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça, da imparcialidade e da boa-fé, a que as autarquias locais estão sujeitas, e o definido no artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, “a venda de imóveis é precedida do procedimento de avaliação”, sendo este valor o que determina, em concreto, qual o órgão, Junta de Freguesia ou Assembleia de Freguesia, que tem competência para alienar o bem.

4 – De acordo com a alínea h). do n.º 2, do artigo 17º da Lei n.º 189/99, de 1 de setembro, a Junta de Freguesia tem competência para alienar bens imóveis até a um determinado limite (no presente caso e no ano de 2023 é de 167.200,00 €) e a Assembleia de Freguesia, sob proposta da Junta de Freguesia, ao abrigo da alínea i). do n.º 2, do artigo 17º, pode autorizar a alienação de bens imóveis de valor superior ao limite fixado para a Junta de Freguesia, fixando as respetivas condições gerais.

5 – De acordo com o ponto 1 do artigo n.º 80.º e as alíneas d) e l) do artigo n.º 81.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, pode ser escolhido para a venda de imóveis o procedimento de ajuste direto por razões de excecional interesse público e o adquirente apresente solução para a recuperação do imóvel.

AVALIAÇÃO:

6 – A Junta de Freguesia solicitou a avaliação aos imóveis em causa a António Augusto Quaresma Tavares, inscrito na lista de peritos avaliadores da CMVM com o n.º PAI/2015/50102 e foi desenvolvida de acordo com o estipulado no Regulamento n.º 8/2002 da CMVM.

7 – A avaliação efetuada, conforme relatório de avaliação de 08 de março de 2023, atribui aos imóveis o valor global de 285.000,00 € (duzentos e oitenta e cinco mil euros).

PROCEDIMENTO E CONDIÇÕES PROPOSTAS:

8 – Os imóveis em causa são objeto reiterado de vandalismo e de despejo não autorizado de detritos, o que constitui um perigo para a população, sendo que os prédios urbanos estão em ruína parcial e em situação de degradação continuada.

9 – A proposta do adquirente tem excecional interesse público dado permitir vitalizar a economia local, recuperar toda a zona envolvente, criar postos de trabalho e, de forma indireta, atrair outros agentes económicos e potenciar a fixação de população empregada, com os consequentes impactos positivos nos restantes agentes económicos da União das Freguesias.

10 – Face ao mencionado nos pontos 8 e 9, e face ao enquadramento referido no ponto 5, a alienação dos imóveis pode ser efetuada por ajuste direto.

11 – Face ao exposto, e conforme deliberação tomada na reunião extraordinária da Junta de Freguesia de 08/03/2023, propõe-se à Assembleia de Freguesia:



- a) A alienação dos imóveis em causa, por ajuste direto, pelo valor de 90.000,00 (noventa mil euros) ao adquirente acima identificado;
- b) A inclusão das seguintes cláusulas com condições de venda:
 - a. O projeto empresarial fica sujeito aos seguintes prazos
 - i. Doze meses a contar da data da celebração do contrato de promessa de compra e venda para apresentar o pedido de licenciamento referente à operação urbanística a realizar;
 - ii. Seis meses a contar da emissão do alvará de licenciamento para iniciar as obras de construção;
 - iii. Seis meses a contar da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial;
 - iv. O adquirente pode, por requerimento dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia, pedir prorrogação dos prazos mencionados caso ocorram situações completamente alheias ao próprio.
 - b. O aquirente fica obrigado a dar cumprimento integral do projeto empresarial constante da proposta de aquisição dos imóveis.
 - c. Se o adquirente não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial da proposta de aquisição, iniciando a atividade no prazo de 5 (cinco) anos a Junta de Freguesia remeterá notificação do incumprimento, com prazo para regularizar a situação.
 - d. Mantendo a situação de incumprimento mencionada na alínea anterior:
 - i. Os imóveis retornam à posse da União das Freguesias de Côja e Barril de Alva, perdendo o adquirente o direito ao valor pago e a outras benfeitorias que tenha, entretanto, realizado nos mesmos;
 - ii. Em alternativa o adquirente pode continuar proprietário dos imóveis caso pague à Junta de Freguesia o remanescente face ao valor da avaliação, ou seja, 195.000,00 (cento de noventa e cinco mil euros);
 - e. O aquirente não poderá alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos imóveis adquiridos e das edificações nele implantadas, durante o prazo mencionado na alínea c) do ponto 11, sem que autorização da Junta de Freguesia.
 - f. Condições de pagamento: 10% na assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda e o remanescente na Escritura.

Côja, 8 de março de 2023

O Presidente da Junta de Freguesia

João Manuel Marques Tavares