

**Portaria n.º 11/2005**

de 21 de Fevereiro

Convindo estabelecer, ao abrigo do artigo 15º do Decreto - Lei n.º 36/2003, de 29 de Setembro, normas a que deverão obedecer a gestão da Zona Industrial do Lazareto, instituída pelo Decreto - Regulamentar n.º 6/99, de 21 de Junho, e as condições de alienação dos lotes industriais, através da constituição e de promessa de constituição de direitos de superfície, situados na mesma Zona;

Convindo, também, proceder à definição de alguns aspectos de instalação e funcionamento das entidades que pretendam operar na Zona Industrial do Lazareto;

Ouvida a entidade concessionária e as associações empresariais sediadas em São Vicente;

Manda o Governo da República de Cabo Verde pelos Ministros da Economia, Crescimento e Competitividade e das Finanças e Planeamento, o seguinte:

**CAPÍTULO I**

**Disposições gerais**

Artigo 1º

**Objecto**

O presente diploma fixa as normas sobre gestão da Zona Industrial do Lazareto, instituída pelo Decreto - Regulamentar n.º 6/99, de 21 de Junho, bem como sobre as condições de alienação dos lotes industriais, através da constituição e de promessa de constituição de direitos de superfície, situados na mesma Zona.

Artigo 2º

**Caracterização da Zona Industrial de Lazareto**

1. A Zona Industrial do Lazareto, adiante designado por Zona Industrial, situa-se na ilha de São Vicente, é o espaço destinado à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise industriais,

armazéns, silos, oficinas, serviços, ligados à actividade de produção, bem como áreas verdes e infra-estruturas comuns, como arruamentos e redes de saneamento básico, redes de abastecimento de água, instalações eléctricas, e telefónicas.

2. Os serviços referidos no número anterior serão, nomeadamente, os seguintes:

- a) Serviços de promoção industrial e apoio ao investidor, compreendendo centros de formação e aperfeiçoamento de mão de obra, centros de tecnologia, design e produtividade, centro de documentação e informação técnica e gabinete de comercialização de produtos, exposição e publicidade;
- b) Serviços sociais, que deverão incluir infantário, refeitório e postos de assistência médica;
- c) Serviços de apoio técnico, compreendendo, nomeadamente, oficinas de reparação e estações de serviço, armazéns, oficinas especializadas e serviços de leasing de máquinas e equipamentos;
- d) Serviços de segurança, nomeadamente de polícia, incêndio e pronto-socorro;
- e) Serviços de apoio financeiro e administrativo, tais como agência de instituições de crédito, gabinetes de contabilidade e gestão;
- f) Serviços transitórios;
- g) Serviços habitacionais para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais;
- h) Serviços para comércio de produtos quando integrados em acção de apoio social aos trabalhadores, nomeadamente, cantinas, cooperativas;
- i) Serviços lazer integrados em acção cultural ou recreativa dos trabalhadores.

## CAPÍTULO II

### Aquisição de lotes industriais

#### Artigo 3º

##### Candidatura

1. A candidatura para a aquisição de lotes destinados a fins industriais na área de intervenção do Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto deve ser apresentada à entidade gestora, através da declaração de intenções onde se possa ajuizar sumariamente o projecto de investimentos.

2. A declaração de intenções deve ser instruída com o documento comprovativo da não oposição por parte do membro do Governo à realização do projecto industrial, nos termos do Decreto - Lei n.º 108/89, de 30 de Dezembro,

e legislação complementar, e, ainda, com os seguintes elementos:

- a) Área que necessita e área a cobrir com as instalações;
- b) Faseamento do empreendimento desde a concessão do terreno até à sua entrada em pleno funcionamento;
- c) Declaração de aceitação do Regulamento do Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto.

#### Artigo 4º

##### Processo

1. A entidade gestora disporá do prazo de 30 dias a contar da apresentação da declaração de intenções para, sobre esta, decidir.

2. A entidade gestora reserva-se o direito de solicitar, dentro do prazo previsto no n.º 1, elementos complementares que julgue necessários para ajuizamento perfeito do investimento.

3. A viabilidade de instalação das indústrias carece sempre de parecer da Câmara Municipal de São Vicente.

4. Em casos de divergência entre a entidade gestora e a Câmara Municipal de São Vicente, o processo será decidido pelos serviços de indústria do departamento governamental responsável pela economia.

5. Sempre que solicitar elementos complementares, o prazo referido no n.º 1 ficará suspenso desde a data de emissão, por escrito, da solicitação até à data da entrada dos elementos solicitados na entidade gestora.

6. Caso a declaração de intenções seja aprovada, dever-se-á, no prazo de 30 dias, lavrar o contrato de promessa de constituição de direito de superfície entre a entidade gestora e o adquirente do lote.

7. No prazo máximo de 90 dias a contar da data da assinatura do contrato de promessa de constituição de direito de superfície dever-se-á lavrar o contrato de constituição de direito de superfície.

#### Artigo 5º

##### Prazo do direito de superfície

1. Os direitos de superfície poderão ser constituídos por prazos de 20 anos.

2. Os prazos poderão ser prorrogados uma ou mais vezes, por vontade do superficiário, devendo, porém, esta ser manifestada com a antecedência de, pelo menos, dois anos em relação ao termo do contrato.

3. As prorrogações serão sempre por prazos iguais ou inferiores ao inicial.

#### Artigo 6º

##### Preços

1. Os preços do direito de superfície resultam de um equilíbrio que devidamente assegure ao adquirente do lote

uma adequada rentabilidade e satisfaça a sua função promocional, criando nomeadamente condições de atractividade para a Zona Industrial de Lazareto.

2. Havendo prorrogações, os novos preços serão fixados de acordo com o preço base em vigor no início da prorrogação.

3. Os preços do direito de superfície são fixados pela entidade gestora e homologados pelo membro de Governo responsável pela economia e calculados a partir da unidade de superfície.

4. O preço, à data da assinatura do contrato de promessa de constituição de direito de superfície, será firme para cada lote de per si e só por ele.

#### Artigo 7º

##### Actualização de preços

De cinco em cinco anos proceder-se-á a actualização dos preços referidos no número anterior de acordo com a taxa de inflação indicada pelo Banco de Cabo Verde ou em função do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e referente ao ano anterior àquele a que respeita.

#### Artigo 8º

##### Redução de preços

1. Para certas actividades industriais que comprovadamente exijam grandes áreas a descoberto para o seu funcionamento normal, os preços base fixados poderão ser reduzidos, a título excepcional, tendo em conta a correspondente diminuição dos custos das infra-estruturas.

2. A redução será determinada, para cada caso de excepção, nos termos que vierem a ser acordados entre a entidade gestora e o superficiário.

#### Artigo 9º

##### Condições de pagamento

1. O preço de direito de superfície poderá ser pago em prestações anuais, susceptíveis de liquidação em duodécimos.

2. Os pagamentos dos preços serão efectuados no início dos períodos a que respeitem.

3. Serão da conta do adquirente todos os emolumentos, taxas e impostos necessários à prossecução da escritura referida no número anterior.

4. Em caso de mora no cumprimento da obrigação de pagar os preços por parte do superficiário ou dos utilizadores, a entidade gestora, sem prejuízo do seu direito de rescisão do contrato, poderá exigir, além dos preços em atraso, uma indemnização até 50% destes.

#### Artigo 10º

##### Reserva de terrenos para expansão de actividades

1. A entidade gestora pode reservar, a favor dos superficiários, pelo período de dois anos a contar da data da celebração dos contratos de constituição de direitos de

superfície, lotes de terrenos anexos aos iniciais, para ulterior constituição de direitos de superfície e destinados à expansão da actividade em exercício.

2. Durante o período referido no n.º 1 será devido à entidade gestora, a título de preço de reserva, o pagamento, anual ou mensal, consoante for acordado, de uma prestação calculada na base de 50% do preço de constituição de direito de superfície.

3. Passados os dois anos de reserva mencionados no n.º 1, a entidade gestora poderá ainda reservar o mesmo terreno por mais 2 anos, mediante o pagamento, anual ou mensal, conforme for acordado, de uma prestação calculada na base de 50% do preço praticado nos contratos efectuados na altura para constituição de direito de superfície.

4. Os preços de constituição de direitos de superfície a estabelecer para os contratos que venham a celebrar-se após os períodos de reserva previstos no n.º 1 serão os que vigorarem à data da sua celebração.

#### Artigo 11º

##### Reserva de terrenos para início de actividades

1. Pode a entidade gestora reservar, por um período de seis meses, e sem qualquer preço, terrenos para ulterior celebração de contrato de constituição de direito de superfície, desde que o candidato a superficiário se obrigue à apresentação, no prazo de 30 dias, do recibo de modelo regulamentar comprovativo da aceitação da declaração prévia do projecto industrial que pretende implantar na Zona Industrial de Lazareto.

2. O período referido no n.º 1, pode ser prorrogado por mais seis meses, sendo devido à entidade gestora, a título de preço de reserva, o pagamento, de uma prestação calculada na base de 10% do preço de constituição de direito de superfície.

3. Os preços de constituição de direitos de superfície a estabelecer para os contratos que venham a celebrar-se após os períodos de reserva previstos no n.º 1 serão os que vigorarem à data da sua celebração.

#### Artigo 12º

##### Efeitos de reserva

As reservas mencionadas nos artigos 10º e 11º não conferem ao titular da reserva nenhum direito à utilização, qualquer que seja, da área reservada, a qual, sem prejuízo do compromisso de reserva, a entidade gestora poderá dar, a título precário, a utilização que julgar mais conveniente.

#### Artigo 13º

##### Conteúdo dos contratos

1. Os contratos de constituição do direito de superfície pela entidade gestora deverão conter:

- a) A identidade dos outorgantes e prova dos respectivos poderes para o acto, se outorgarem em nome alheio;
- b) A identificação do prédio a que se reporta, anexando-se planta de localização e indicando-se as infra-estruturas e benfeitorias nele implantadas;

- c) O articulado do modelo que vier definido;
- d) Outras condições acordadas, que não contrariem disposições legais, as do presente Regulamento ou as cláusulas constantes do modelo referido na alínea anterior.

2. A constituição de reserva de terrenos, nos termos dos artigos 10º e 11º far-se-á por contrato-promessa do qual constem, além dos elementos das alíneas a) e b) do número anterior, ainda os seguintes:

- a) O articulado do modelo que vier definido;
- b) Outras condições acordadas que não contrariem disposições legais, as do presente Regulamento ou as cláusulas constantes do modelo referido na alínea anterior.

Artigo 14º

**Regime de ocupação do lote**

1. É da responsabilidade do adquirente do lote efectuar os trabalhos necessários à implantação das obras, de acordo com o projecto previamente aprovado e licenciado pela Câmara Municipal de S. Vicente.

2. As condições de ocupação do lote são as definidas no Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto.

3. Cada lote terá acesso às infra-estruturas básicas com os seguintes condicionalismos:

- a) A ligação e fornecimento de energia eléctrica deverá ser negociada, contratada e paga à empresa distribuidora pelo adquirente do lote;
- b) A ligação à rede de telecomunicações deverá ser negociada, contratada e paga ao operador público de telecomunicações, pelo adquirente do lote.

4. Os trabalhos necessários à ligação e ou abastecimento atrás referido, dentro dos limites de cada lote, serão da responsabilidade do adquirente do lote.

5. De acordo com o tipo de efluentes, deverá o adquirente respeitar o que for determinado nos planos e efectuar, a suas custas, o tratamento individual dos seus efluentes, antes do lançamento na sua caixa terminal.

6. Nunca poderá o terreno servir para outro fim que não para o inicialmente atribuído no todo ou em parte sem autorização da entidade gestora.

Artigo 15º

**Transmissão de lotes**

1. Atendendo às condições especiais de cedência dos lotes da Zona Industrial, só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes e benfeitorias neles existentes desde que devidamente autorizados, caso a caso, pela entidade gestora.

2. A cedência de qualquer lote ou benfeitorias nele existentes, sem prévia autorização da entidade gestora, determina a reversão do lote e benfeitorias à titularidade do Estado.

3. Havendo transmissão da posição contratual de qualquer empresa utente a favor de terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.

4. As empresas utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área da Zona Industrial, salso se previamente autorizados, caso a caso pela entidade gestora.

Artigo 16º

**Direito de preferência**

1. A entidade gestora fica sempre reservada o direito de preferência em qualquer contrato que as empresas utentes venham a celebrar, designadamente na transmissão ou cedência a qualquer título.

2. O direito de preferência a que se refere o número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

Artigo 17º

**Prazos para apresentação do anteprojecto**

1. No prazo de 90 dias a contar da data de celebração do respectivo contrato de constituição do direito de superfície deverá o adquirente apresentar na Câmara Municipal de S. Vicente o anteprojecto da construção da unidade fabril, elaborado nos termos da legislação em vigor e do Regulamento do Plano de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto.

2. Dezoito meses após a data do alvará-licença de construção, a indústria deverá entrar em funcionamento, admitindo-se a entrada em laboração por fases, desde que a entidade gestora concorde.

Artigo 18º

**Penalizações**

1. A inobservância de qualquer das condições expressas ou a falta de cumprimento das formalidades e prazos estabelecidos no presente Regulamento é motivo suficiente para o adquirente perder o direito ao terreno adquirido (direito de superfície), que reverterá para o Estado, bem como os trabalhos ou benfeitorias de qualquer natureza já nele realizadas, sem que o adquirente tenha direito a ser reembolsado das importâncias já pagas ou a indemnização de espécie alguma.

2. Ressalvam-se os motivos imprevistos ou de força maior, que terão de ser sempre fundamentados perante a entidade gestora, que resolverá caso a caso.

**CAPÍTULO III**

**Gestão da Zona Industrial do Lazareto**

Artigo 19º

**Sociedade gestora**

A instalação, a gestão e a exploração da Zona Industrial cabe exclusivamente à SGZ - Sociedade de Gestão da Zona Industrial do Lazareto, SA, adiante designada, em abreviatura, por entidade gestora por força do contrato administrativo de concessão celebrado com o Estado.

## Artigo 20º

**Poderes da entidade gestora**

1. Compete à entidade gestora velar pela manutenção da Zona Industrial e garantir o regular funcionamento dos respectivos serviços e instalações, podendo, designadamente:

- a) Respeitar e fazer respeitar na exploração da Zona Industrial todas as leis, regulamentos e instruções atinentes àquela Zona;
- b) Organizar os serviços de administração da Zona;
- c) Zelar pelo bom estado de conservação de todas as instalações, edifícios e equipamentos existentes na Zona Industrial;
- d) Praticar todos os actos e realizar todas as operações úteis ou necessárias à instalação do parque industrial, nomeadamente requerendo os competentes pareceres, autorizações ou aprovações exigidos por lei;
- e) Desenvolver acções de promoção e publicidade da Zona;
- f) Assegurar, por administração directa ou empreitada, todas as obras necessárias à instalação da Zona;
- g) Ceder nas condições fixadas em lei as instalações ou edifícios integrados no seu património, bem como os terrenos da Zona Industrial aos estabelecimentos industriais;
- h) Assegurar aos estabelecimentos industriais a prestação de serviços, de acordo com as condições estabelecidas no regulamento da Zona Industrial;
- i) Supervisionar o exercício das actividades industriais;
- j) Prestar os serviços comuns enunciados no n.º 1 do artigo seguinte e cobrar as respectivas taxas.

## Artigo 21º

**Serviço a prestar pela entidade gestora**

1. A entidade gestora compromete-se a prestar, através de si, ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:

- a) Limpeza;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa da Zona;
- d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
- e) Proceder à vigilância nas áreas de utilização comum.

2. A entidade gestora, através de si ou de terceiros, pode ainda colocar à disposição das empresas utentes outros serviços de reconhecido interesse para a Zona Industrial ou para as próprias empresas, designadamente:

- a) Actividades de promoção das empresas;
- b) Organização de acções de formação profissional;
- c) Mediação em processos de licenciamento;
- d) Serviços de consultoria de gestão, de base tecnológica ou de assistência técnica;
- e) Coordenação da recolha e o destino final dos resíduos sólidos produzidos nos lotes, disponibilizando às empresas utentes uma solução integrada para a recolha desses resíduos;
- f) Jardinagem no interior dos lotes;
- g) Assessoria técnica com vista ao projecto e gestão de construção de edificações e instalações técnicas de empresas utentes;
- h) Segurança no interior dos lotes.

## Artigo 22º

**Responsabilidade pelos encargos de gestão**

1. A retribuição devida à entidade gestora pela administração ordinária, correspondente aos serviços mencionados no n.º 1 do artigo anterior, é no montante mensal de 20\$00/m<sup>2</sup> de área de lote detido e será paga por todas as empresas utentes até o dia 10 de cada mês.

2. A retribuição referida no número anterior será anualmente actualizada em função do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e referente ao ano anterior àquele a que respeita.

3. Os custos referentes aos serviços mencionados no n.º 2 do artigo anterior são suportados pelas empresas utentes que os solicitarem.

## Artigo 23º

**Obrigações das empresas utentes**

As empresas utentes obrigam-se a:

- a) A construir e a exercer a actividade industrial nos prazos previstos no presente Regulamento;
- b) Observar as regras gerais de urbanidade e de respeito pelos terceiros;
- c) Respeitar a legislação ambiental;
- d) Cumprir cabalmente o Regulamento de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto;
- e) Responsabilizar-se pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos sólidos produzidos na respectiva unidade industrial;
- f) Pagar atempadamente a taxa de gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pela entidade gestora, nos termos do artigo anterior;

- g) Manter em bom estado de conservação e segurança os edifícios, pavilhões, armazéns e suas áreas envolventes e os seus equipamentos conexos afectos à licença concedida;
- h) Proceder, em caso de comprovada necessidade, a suas expensas, à instalação de um gerador de emergência de energia eléctrica;
- i) Suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas eléctricas, de telecomunicações, de abastecimento de água, de drenagem de águas pluviais e residuais aos lotes;
- j) Observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos da empresas concessionárias dos serviços nos sectores de telecomunicações, electricidade, água e energia, bem como toda a regulamentação aplicável aos mesmos sectores.

#### CAPÍTULO IV

### Instalação na Zona Industrial de Lazareto

#### Secção I

#### Disposições gerais

##### Artigo 24.º

#### Actividades industriais admitidas

1. Poderão instalar-se na Zona Industrial do Lazareto, os estabelecimentos industriais, privados ou públicos, nacionais ou estrangeiros, que se dediquem às actividades industriais referidas na tabela anexa ao Decreto – Lei n.º 36/2003, de 29 de Setembro.

2. Não é permitida a instalação de indústrias poluidoras de acordo com a lei.

##### Artigo 25.º

#### Sujeição de empresas utentes à lei

As empresas industriais instaladas na Zona Industrial do Lazareto ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 108/89, de 30 de Dezembro, e legislação complementar, nomeadamente, as Portarias n.ºs 1-F/91, de 25 de Janeiro, 4/92, e 5/92, de 18 de Fevereiro, bem como às regras legais e regulamentares vigentes em matéria e protecção do ambiente e controlo de poluição.

##### Artigo 26.º

#### Efeitos da não oposição e do licenciamento

A não oposição à realização de projectos industriais por parte da entidade competente, nos termos do Decreto-Lei n.º 108/89, de 30 de Dezembro, e o licenciamento municipal de obras, implicam autorização às empresas utentes para:

- a) Construir os edifícios, pavilhões ou armazéns sobre o terreno da Zona Industrial do Lazareto;
- b) Praticar actos inerentes ao processo de instalação e funcionamento das unidades empresarias;
- c) Exercer actividades industriais na Zona Industrial, uma vez verificados os requisitos legais.

##### Artigo 27.º

#### Transmissão de estabelecimentos

1. A transmissão entre vivos de unidades industriais da Zona Industrial fica dependente de prévio consentimento dos serviços competentes do departamento governamental responsável pela indústria.

2. Negócios jurídicos em contrário do disposto nos números anteriores são nulos.

##### Artigo 28.º

#### Início da actividade

1. O início da actividade dos estabelecimentos industriais só poderá ter lugar após vistoria do mesmo pelos serviços competentes, nos termos da lei, da qual será passado um certificado.

2. A cópia do certificado referido no número anterior é enviada à entidade gestora.

##### Artigo 29.º

#### Taxas

1. As empresas utentes da Zona Industrial do Lazareto pagarão à entidade gestora, como contrapartida da instalação, da utilização dos imóveis e da execução das operações uma taxa anual de funcionamento.

2. O montante da taxa referida no número anterior será estabelecido e revisto por portaria do membro de Governo responsável pela economia, sob proposta da entidade gestora, sendo os montantes revistos somente aplicados aos utentes que se instalem depois da data de revisão.

3. A entidade gestora não poderá cobrar taxas diversas das aprovadas.

4. A cobrança das taxas efectua-se no mês de Janeiro de cada ano e liquidada de uma só vez.

5. Se o início da laboração ocorrer no segundo semestre do ano, o montante da taxa anual de funcionamento referente a esse ano será reduzido a metade.

##### Artigo 30.º

#### Observância de normas específicas

1. Na execução dos actos licenciados, os requerentes observarão os requisitos de localização, higiene, segurança, salubridade, comodidade, perigosidade ou toxicidade exigidos em geral para o tipo das instalações, bem como outra regulamentação técnica específica, normas de qualidade obrigatórias e de protecção do ambiente.

2. Compete à Direcção-Geral da Indústria e Energia à Câmara Municipal de São Vicente e aos demais organismos públicos competentes assegurar e velar pelo cumprimento do disposto no número anterior, podendo, para o efeito, solicitar a outras entidades públicas ou privadas os pareceres que considerar necessários para apreciação do comportamento dos utentes.

## Secção II

**Exercício das actividades industriais**

## Artigo 31º

**Reclamações dos utentes**

A entidade gestora organizará os serviços inerentes à administração da Zona Industrial do Lazareto para que o seu funcionamento permita permanentemente a actividade dos utentes, reservando-se a Direcção-Geral da Indústria e Energia, o direito de intervir sempre que solicitado pelos utentes e o julgue conveniente, de harmonia com autorização superior, e ouvida a entidade gestora, de modo a eliminar as causas que estiverem na base de eventuais diferendos.

## Artigo 32º

**Normas obrigatórias**

Para além da observância das normas de higiene, segurança, salubridade, regulamentação técnica específica, qualidade e de protecção do ambiente, deverão os utentes respeitar as instruções da entidade gestora a sobre o funcionamento da Zona Industrial do Lazareto.

## Artigo 33º

**Laboraço e regime de trabalho**

1. Os utentes poderão recrutar o seu próprio pessoal localmente ou fora do País, sob sua única responsabilidade, devendo, para o efeito, observar o disposto na legislação aplicável.

2. A concessionária poderá solicitar aos utentes informação sobre o respectivo quadro de pessoal e horário de trabalho.

## Artigo 34º

**Seguro de responsabilidade**

As empresas utentes obrigam-se a efectuar seguro de responsabilidade face a acidentes pessoais, nos veículos ou equipamentos, nas mercadorias e quanto a sinistros ou incêndios.

## Artigo 35º

**Caução**

1. As empresas utentes prestarão, a favor da entidade gestora uma caução para garantia do exacto e pontual cumprimento das obrigações que assumem nos termos deste Regulamento.

2. O membro de Governo responsável pela indústria fixará, por despacho, o valor da caução, mediante proposta da entidade gestora.

3. A entidade gestora poderá recorrer à caução, independentemente de quaisquer formalidades, nos casos em que os utentes não cumpram as suas obrigações.

4. A caução será prestada por depósito em dinheiro ou mediante garantia bancária ou seguro-caução, conforme escolha dos utentes.

5. A caução ficará à disposição da entidade gestora só poderá ser cancelada por declaração desta, comunicada, por escrito, à entidade garante.

## Secção III

**Cadastro das empresas utentes**

## Artigo 36º

**Registo**

1. O cadastro das empresas utentes que operam na Zona Industrial do Lazareto será organizado pela entidade gestora em suporte de papel ou informático, tendo por finalidade:

a) Proporcionar o conhecimento, a todo o tempo, das actividades a que cada estabelecimento e respectivas unidades industriais estão afectos, das taxas pagas à entidade gestora e do número de trabalhadores empregues;

b) Assegurar aos serviços competentes da indústria o conhecimento dos edifícios industriais existentes;

c) Fixar a instalação e funcionamento de cada utente.

2. Para efeitos de cadastro é objecto de registo:

a) A identificação completa do utente;

b) Identificação dos administradores, directores e gerentes ou das pessoas que assegurem a direcção efectiva da empresa e de cada estabelecimento ou unidade industrial, independentemente da sua designação contratual ou estatutária;

c) A instalação do estabelecimento;

d) O encerramento, reabertura e transferência do local do estabelecimento;

e) A alteração da actividade desenvolvida;

f) A transmissão, a qualquer título;

g) Os condicionamentos impostos ao exercício das actividades.

**CAPÍTULO V****Fiscalização e sanções**

## Artigo 37º

**Competência**

Os serviços competentes do departamento governamental responsável pela indústria fiscalizarão o bom exercício das actividades industriais, sendo de cumprimento obrigatório as suas instruções e notificações, sem prejuízo da sua impugnação com base nas normas legais.

## Artigo 38º

**Cobrança de juros de mora**

1. O não cumprimento pontual, por parte das empresas utentes, das obrigações assumidas no artigo 21º e na alínea f) do artigo 23º dará lugar à imediata cobrança de juros e mora calculados à taxa legal.

2. Caso a dívida subsista para além do período de 12 meses, independentemente da adopção das medidas que considere adequada, a entidade gestora terá direito a exigir da devedora, para além da dívida global e por cada mês em atraso, o valor correspondente a 10% do montante total em débito.

3. O não cumprimento dos prazos previstos no presente Regulamento constitui a empresa utente na obrigação de pagar à sociedade gestora uma indemnização correspondente a 1% do valor de transmissão ou cedência de lote de terreno, por cada mês de atraso no cumprimento.

Artigo 39º

#### Direito de resolução

1. O incumprimento, grave e reiterado, por parte da empresa utente, das obrigações estabelecidas no presente diploma, confere à entidade gestora o direito de resolver o contrato, para todos os efeitos legais, se assim o entender.

2. Operada a resolução, a empresa utente terá o direito à devolução do montante correspondente ao valor da primeira transmissão ou cedência do lote de terreno, ficando as benfeitorias a fazer parte integrante do lote, sem direito a qualquer indemnização.

3. Para o efeito do disposto neste artigo, constitui comportamento de gravidade relevante, a violação reiterada, entre outras, das normas contidas no artigos 22º.

### CAPÍTULO VI

#### Disposições finais

Artigo 40º

#### Diferendos

1. Todas as questões emergentes das relações entre a entidade gestora e as empresas utentes serão resolvidas por um tribunal arbitral, composto de três membros, um nomeado pela concessionária, outro pelo utente interessado e o terceiro por acordo entre as duas partes ou, na falta de acordo, nos termos da legislação cabo-verdiana em vigor.

2. Os árbitros poderão ser assistidos pelos peritos que julgarem necessários.

3. O tribunal arbitral julgará segundo o direito constituído, podendo nos casos omissos ou duvidosos fazê-lo segundo a equidade, e das suas decisões haverá recurso, nos termos legais, para os tribunais competentes.

Artigo 41º

#### Revisão

1. O presente Regulamento será objecto de revisão ou alteração sempre que o Governo o entenda conveniente, mediante consulta prévia à entidade gestora, às empresas utentes e aos organismos públicos.

2. A consulta prévia será efectuada através de carta a enviar à entidade gestora e às empresas utentes.

3. As entidades consultadas dispõem de um prazo de 30 dias para se comunicar acerca da alteração proposta. Caso o não façam dentro do referido prazo, ter-se-á por aceite a referida alteração para todos os efeitos legais.

Artigo 42º

#### Normas aplicáveis

São aplicáveis às relações entre a entidade gestora e as empresas utentes da Zona Industrial do Lazareto:

a) O presente Regulamento;

b) O contrato de concessão referido no artigo 1.º;

c) O Regulamento de Ordenamento da Zona Industrial de Lazareto;

d) A legislação cabo-verdiana aplicável;

e) Os regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 43º

#### Entrada em vigor

A presente Portaria e as disposições contidas no Plano de Ordenamento entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Gabinetes dos Ministros da Economia, Crescimento e Competitividade e das Finanças e Planeamento, na Praia, aos 14 de Fevereiro de 2005. – Os Ministros, *João Pereira Silva* e *João Pinto Serra*.

— o s o —