

**MUNICÍPIO DE ARGANIL****Aviso n.º 10135/2021**

*Sumário:* Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha.

Luís Paulo Carreira da Costa, Presidente da Câmara Municipal de Arganil, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, e para cumprimento do disposto no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 07 de janeiro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal de Arganil aprovou, na sessão ordinária realizada em 25 de abril de 2021, sob proposta da Câmara Municipal de Arganil, aprovada em reunião ordinária de 13 de abril de 2021, o “Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha”, que a seguir se transcreve, entrando em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Para constar publica-se o presente Regulamento, que vai ser divulgado no sítio institucional do Município de Arganil em <https://www.cm-arganil.pt> e no *Diário da República*, 2.ª série.

11 de maio de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Luís Paulo Carreira da Costa*.

**Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha**

## Nota justificativa

O Município de Arganil possui atribuições de promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, nomeadamente nos domínios da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo os seus órgãos de competências ao nível da captação e fixação de empresas, emprego e investimento no respetivo território.

A estratégia que o Município de Arganil prossegue em matéria de desenvolvimento económico, emprego e inovação, define como pilares fundamentais de investimento o apoio às empresas existentes e a captação de novas empresas, assim como a promoção da ampliação, reabilitação e modernização das Áreas de Acolhimento Empresarial, de entre as quais assume particular relevância, dado a sua dimensão e potencial de atração, a Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha.

É objetivo do Município de Arganil que a intervenção de ampliação e qualificação da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha concorra para fortalecer e dinamizar a economia do concelho através da criação de condições de atratividade para a fixação de atividades económicas e empresariais qualificadas, da qualificação do emprego e da manutenção de níveis de oferta de emprego atrativos e fixadores da população, colocando as infraestruturas à disposição dos utilizadores interessados de forma aberta, transparente e não discriminatória.

Com o presente regulamento, o Município de Arganil pretende definir o procedimento de alienação dos lotes que integram a Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha, assegurando que as respetivas condições e termos cumprem os princípios da igualdade e da transparência, bem como garantir que o preço de alienação dos lotes corresponde ao preço de mercado praticado na zona, determinado por um perito externo, independente e credenciado.

Por outro lado, este regulamento visa, também, fixar as obrigações que as empresas que pretendam adquirir lotes devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento, por parte destas, das obrigações previstas.

Dando cumprimento ao disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, que prevê que a nota justificativa fundamentada inclua uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, refira-se que, no que se refere à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, cumpre salientar que as normas previstas neste regulamento tiveram em conta os custos associados à aquisição de terrenos, à constituição dos lotes e construção das infraestruturas.

No que concerne aos benefícios, estes são difíceis de quantificar. No entanto, um dos reflexos positivos da intervenção será certamente o efeito multiplicador do investimento, uma vez que se



trata de um investimento público que induzirá investimento privado por parte do setor empresarial, que conduzirá diretamente à valorização dos lotes e da área de acolhimento empresarial, assim como benefícios de dimensão imaterial que terão impacto na competitividade da economia e na coesão do concelho e da região, como a criação e qualificação do emprego, promoção do empreendedorismo e modernização empresarial e tecnológica, bem como a fixação de famílias e jovens no concelho.

Cumprindo o procedimento previsto no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, o início do procedimento de elaboração do presente Regulamento foi publicitado no sítio institucional do Município de Arganil, indicando a forma como se podia processar a constituição como interessados e a apresentação de contributos para a elaboração do projeto de regulamento.

Decorrido o prazo indicado, não se verificou a constituição de interessados nem a apresentação de contributos para o procedimento de elaboração do presente regulamento.

Assim, a Câmara Municipal de Arganil, ao abrigo da competência prevista na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, deliberou, em reunião ordinária realizada no dia 13 de abril de 2021, aprovar submeter à Assembleia Municipal o projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha.

O Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha foi aprovado pela Assembleia Municipal de Arganil em sessão ordinária realizada em 25 de abril de 2021, no uso da competência conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, que será publicado nos termos previstos no 139.º do Código do Procedimento Administrativo.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Lei habilitante

O Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha é aprovado ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e as alíneas g) e k) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### Artigo 2.º

##### Objeto

O presente regulamento estabelece as regras e as condições que regem a alienação, transmissão e utilização onerosa dos lotes da Área de Acolhimento Empresarial da Relvinha, do Município de Arganil, adiante abreviadamente designada por AAER.

#### Artigo 3.º

##### Âmbito territorial

O âmbito de aplicação do presente regulamento corresponde à área de intervenção delimitada na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha, aprovado pela Assembleia Municipal de Arganil em 29 de junho de 2019, sob proposta da Câmara Municipal de 04 de junho de 2019, publicitado através do Aviso n.º 12119-A/2019, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 142, de 26 de julho de 2019.

## Artigo 4.º

**Princípios e objetivos**

1 — A alienação, a transmissão e a utilização dos lotes da AAER rege-se pela observância dos princípios fundamentais e gerais consagrados no artigo 266.º da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 3.º a 19.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na atual redação, nomeadamente dos princípios da prossecução do interesse público, da legalidade, da igualdade, da proporcionalidade, da justiça e da imparcialidade.

2 — A alienação, a transmissão e a utilização dos lotes nos termos previstos neste regulamento visa prosseguir os seguintes objetivos:

- a) Colocar as infraestruturas à disposição dos utilizadores interessados de forma aberta, transparente e não discriminatória;
- b) Criar condições para a fixação de novas empresas no concelho;
- c) Fomentar a criação e qualificação do emprego;
- d) Fortalecer a estrutura económica do concelho, por via da captação de investimentos inovadores e diferenciadores;
- e) Fomentar a atratividade do concelho e a fixação da população;
- f) Aumentar a competitividade da economia e a coesão territorial no concelho e na região.

## Artigo 5.º

**Modelo de gestão**

A gestão da AAER é da responsabilidade do Município de Arganil, através da Câmara Municipal, a quem caberá a definição e acompanhamento da estratégia de captação de investimento, promoção e comercialização dos lotes, bem como a implementação dos instrumentos de planeamento e gestão em vigor.

## Artigo 6.º

**Setores de atividade**

Os fins a que se destinam os lotes e as atividades económicas e empresarias a que estes podem ser afetos, bem como a tipologia das edificações que neles possam ser implementadas devem respeitar o Plano Diretor Municipal, o Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha, o Regulamento Urbanístico do Município de Arganil, bem como as restantes normas legais e regulamentares em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo.

## CAPÍTULO II

**Procedimento de alienação de lotes**

## Artigo 7.º

**Aquisição, transmissão e utilização dos lotes**

1 — A aquisição, transmissão e utilização dos lotes da AAER ficam sujeitos e condicionados ao estrito cumprimento das normas previstas no presente regulamento, no Plano Diretor Municipal, no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha, no Regulamento Urbanístico do Município de Arganil, restantes regulamentos municipais, normas legais em vigor em matéria de ordenamento do território, ambiente e urbanismo, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura.

2 — Os lotes que integram a AAER encontram-se devidamente identificados na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha.

## Artigo 8.º

**Preço base de licitação**

O preço por metro quadrado será fixado por deliberação da Câmara Municipal, tendo por base o preço de mercado praticado na zona, determinado por avaliação efetuada por perito avaliador externo, independente e credenciado.

## Artigo 9.º

**Procedimento de alienação**

1 — A alienação dos lotes será realizada por hasta pública, nos termos dos números seguintes e decorrerá através de plataforma eletrónica a designar pelo Município.

2 — A alienação de lotes por hasta pública segue o procedimento estipulado no artigo 10.º e seguintes.

3 — Por deliberação da Câmara Municipal pode ser autorizada a agregação ou o fracionamento de lotes, desde que sejam cumpridas as disposições previstas no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha, e que a agregação ou fracionamento de lotes sejam solicitados e fundamentados pelo concorrente na proposta apresentada.

## Artigo 10.º

**Início do procedimento de alienação por hasta pública**

1 — O procedimento de alienação de lotes por hasta pública inicia-se por deliberação da Câmara Municipal, que deve aprovar as peças do procedimento, designadamente as condições gerais da hasta pública e o anúncio.

2 — A Câmara Municipal deverá fixar, na deliberação referida no n.º 1 do presente artigo, o preço por metro quadrado da alienação dos lotes, a definir de acordo com o previsto no artigo 8.º, os documentos que deverão instruir as propostas, os critérios de atribuição de lotes e respetivos parâmetros e ponderações, bem como outras condições específicas, incluindo eventuais fatores de exclusão das propostas.

## Artigo 11.º

**Publicitação e peças do procedimento**

1 — O procedimento de alienação de lotes em hasta pública deverá ser publicitado em plataforma eletrónica a designar pelo Município de Arganil, bem como através de anúncio a divulgar no sítio institucional do Município, num jornal local, num jornal regional e num jornal de âmbito nacional.

2 — As peças do procedimento serão disponibilizadas através da plataforma eletrónica referida no número anterior, assim como deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município e no sítio institucional deste.

3 — O prazo para a apresentação de propostas será fixado na deliberação da Câmara Municipal prevista no n.º 1 do artigo 10.º e conta-se desde a data da publicação efetuada em último lugar, em dias contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.

4 — Se o prazo para apresentação de propostas terminar em sábado, domingo, feriado ou em dia em que os serviços do Município não estejam abertos ao público, o prazo transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

## Artigo 12.º

**Concorrentes**

1 — Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou não no Concelho de Arganil, desde que possua capacidade legal para o exercício da atividade económica que pretende instalar no(s) lote(s) a adquirir, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.

2 — Não podem ser concorrentes as pessoas singulares ou coletivas que se encontrem numa das seguintes situações:

a) Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;

b) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

c) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

d) Tenham sido objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

e) Tenham diligenciado no sentido de influenciar indevidamente a deliberação de abertura do procedimento de alienação, de obter informações confidenciais suscetíveis de lhe conferir vantagens indevidas no procedimento, ou tenham prestado informações erróneas suscetíveis de alterar materialmente as decisões de exclusão ou ordenação das propostas, e de alienação dos lotes;

f) Que não tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas, por impostos ou de qualquer outra natureza, ao Município de Arganil;

g) Tenham salários em atraso.

#### Artigo 13.º

##### Apresentação da proposta

1 — O concorrente indica, na sua proposta, o(s) lote(s) ou fração que pretende adquirir.

2 — A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

3 — A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de alienação por hasta pública.

4 — Para que os concorrentes possam proceder à apresentação de proposta através da plataforma eletrónica, terão que, atempadamente, proceder ao seu registo.

#### Artigo 14.º

##### Documentos da proposta

A proposta, elaborada nos termos do artigo anterior, é acompanhada pelos documentos definidos pela Câmara Municipal aquando da deliberação prevista no n.º 1 do artigo 10.º

#### Artigo 15.º

##### Critérios de atribuição de lotes

1 — A análise das propostas para efeitos de alienação de lotes assentará nos seguintes critérios:

a) Preço proposto para a aquisição do lote (P);

b) Qualidade global do projeto empresarial (QP), avaliada tendo em conta os seguintes parâmetros:

i) Efeito multiplicador do investimento público no investimento privado (EM);

ii) Número de postos de trabalho a criar (PT);

- iii) Qualificação do emprego a criar (QE);
- iv) Grau de inovação do investimento empresarial proposto (I);
- v) Prazo de execução do projeto empresarial, contado da admissão da comunicação prévia ou da emissão do alvará de licenciamento (PE).

2 — Cada critério será avaliado de acordo com a ponderação e parâmetros fixados na deliberação da Câmara Municipal prevista no n.º 1 do artigo 10.º

3 — A Câmara Municipal, na deliberação prevista no n.º 1 do artigo 10.º, poderá determinar a exclusão das propostas que não atinjam a pontuação mínima em alguns critérios e/ou parâmetros de avaliação.

#### Artigo 16.º

##### Comissão

O procedimento de alienação de lotes será conduzido por uma comissão, composta por três elementos, a designar pela Câmara Municipal na deliberação a que se refere o artigo 10.º

#### Artigo 17.º

##### Abertura de propostas

1 — Findo o prazo para a apresentação de propostas, a comissão procederá à respetiva abertura e à publicitação da lista de concorrentes, com indicação expressa do(s) lote(s) ou fração que pretendem adquirir.

2 — A comissão procederá à verificação de que a proposta está instruída nos termos dos artigos 13.º e acompanhada pelos documentos definidos pela Câmara Municipal aquando da deliberação prevista no n.º 1 do artigo 10.º

3 — No seguimento do disposto no número anterior, a comissão deverá solicitar aos concorrentes que, no prazo de cinco dias úteis, procedam ao suprimento de irregularidades das suas propostas causadas pela não apresentação de documentos que se limitem a comprovar factos ou qualidades anteriores à data da apresentação da proposta e desde que tal suprimento não afete a concorrência e a igualdade de tratamento.

#### Artigo 18.º

##### Análise das propostas pela comissão

1 — No prazo de 30 dias úteis após o termo do prazo estabelecido no n.º 3 do artigo anterior, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados.

2 — A comissão poderá pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.

3 — Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.

4 — Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.

5 — Após a análise das propostas, a comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem como a exclusão de alguma proposta que não integre os documentos definidos pela Câmara Municipal aquando da deliberação prevista no n.º 1 do artigo 10.º, que não se encontre instruída nos termos do artigo 13.º e/ou que se encontre na situação prevista no n.º 3 do artigo 15.º

6 — Em sede de ordenação das propostas, se se verificar uma situação de empate entre duas ou mais propostas, a ordenação será efetuada em função da classificação obtida no parâmetro “Grau de inovação do investimento empresarial proposto”.



7 — Elaborado o relatório preliminar, a comissão disponibilizará o mesmo a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a dez dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia.

8 — Cumprido o disposto no número anterior, a comissão elaborará um relatório final fundamentado, no qual ponderará as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

9 — Quando do relatório final resultar uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procederá a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior n.º 7.

10 — O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, será enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e deliberação de alienação dos lotes.

#### Artigo 19.º

##### **Deliberação de alienação**

1 — Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do n.º 10 do artigo anterior, a Câmara Municipal deliberará sobre a aprovação de todas as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.

2 — A deliberação de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

### CAPÍTULO III

#### **Alienação de lotes**

##### SECÇÃO I

##### **Da formalização da alienação**

#### Artigo 20.º

##### **Contrato-Promessa**

1 — O contrato-promessa de compra e venda deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da notificação da deliberação de alienação de lote prevista no artigo 19.º

2 — No ato de celebração do contrato-promessa de compra e venda, o adquirente do lote deverá proceder ao pagamento, a título de sinal e princípio de pagamento do preço, de quantia correspondente a 20 % do preço constante da sua proposta.

3 — Deve ficar anexo ao contrato-promessa e dele fazer parte integrante, cópia do presente regulamento.

4 — Faz parte integrante do contrato-promessa a proposta apresentada no procedimento de hasta pública pelo concorrente.

5 — Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração do contrato-promessa de compra e venda, a decisão de alienação do lote caduca e o lote será alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

#### Artigo 21.º

##### **Contrato de compra e venda**

1 — A escritura pública de compra e venda será celebrada no prazo de três meses a contar da data do registo de entrada da comunicação prévia ou do pedido de licenciamento relativo à operação urbanística a executar no lote adquirido.



2 — Sempre que se verifique facto ou circunstância que impeça o concorrente de celebrar a escritura pública de compra e venda no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal poderá prorrogar o prazo para a sua celebração, até ao máximo de três meses, devendo ser celebrada a respetiva adenda ao contrato-promessa de compra e venda.

3 — Se, por facto que lhe seja imputável, o concorrente não comparecer no dia, hora e local fixados para a celebração da escritura de compra e venda, a deliberação de alienação do lote caduca, perdendo o concorrente a quantia paga a título de sinal e sendo o lote alienado ao concorrente que apresentou a proposta ordenada em lugar subsequente.

4 — Na escritura pública de compra e venda deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:

- a) O valor da alienação;
- b) A indicação do procedimento e a data da deliberação de alienação do lote;
- c) A descrição do projeto de investimento a desenvolver no lote e a proposta apresentada pelo concorrente no procedimento de hasta pública;
- d) Declaração expressa do concorrente adquirente do lote a assumir o dever de executar o projeto empresarial nos termos da proposta apresentada no procedimento de hasta pública, bem como o dever de executar e respeitar as disposições constantes do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir e ainda o dever de executar e respeitar o disposto no plano de pormenor da respetiva zona industrial e respetivas alterações, revogações e substituições;
- e) As condições de alienação dos lotes constantes dos artigos 22.º a 27.º deste regulamento.

5 — As condições de alienação dos lotes estabelecidas nos artigos 22.º a 27.º deste regulamento estão sujeitos a registo na Conservatória do Registo Predial, cabendo aos serviços municipais garantir a efetivação desse registo.

## SECÇÃO II

### Condições de alienação

#### Artigo 22.º

##### Comunicação prévia ou licenciamento, construção e laboração

1 — Os adquirentes de lotes ao abrigo do presente regulamento ficam obrigados a observar as especificações constantes dos planos de pormenor da respetiva zona industrial municipal, dos demais instrumentos de planeamento em vigor, do presente regulamento e todas as disposições regulamentares que o venham alterar, revogar e/ou substituir, bem como dos demais regulamentos municipais em vigor.

2 — O processo de comunicação prévia ou pedido de licenciamento, a construção do(s) edifício(s) ou edificações no lote e o início da laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:

- a) Três meses a contar da data da celebração do contrato promessa de compra e venda para apresentar comunicação prévia ou pedido de licenciamento referente à operação urbanística a executar no lote adquirido;
- b) Dois meses a contar da admissão da comunicação prévia ou da emissão do alvará de licenciamento para iniciar as obras de construção do(s) edifício(s) ou edificações a executar no lote, devendo as mesmas estarem concluídas no prazo máximo de 24 meses;
- c) Seis meses a contar da data da concessão da autorização de utilização para dar início à laboração da unidade empresarial e/ou desenvolvimento da atividade económica inerente ao projeto empresarial.

3 — Em casos excepcionais e devidamente fundamentados a Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos previstos no número anterior, a pedido do adquirente do lote e em função das razões invocadas.

4 — O adquirente do lote fica obrigado a executar a operação urbanística nos termos previstos na comunicação prévia admitida ou no pedido de licenciamento aprovado, incluindo a execução dos arranjos exteriores e dar cumprimento integral ao projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote apresentada no procedimento de hasta pública que antecedeu a alienação do lote.

#### Artigo 23.º

##### Penalização

1 — Em caso de incumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 5 % do valor de alienação do lote, até ao limite de seis meses.

2 — Em caso de incumprimento do prazo fixado na alínea *c)* do n.º 2 do artigo anterior a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização, por cada mês de atraso ou fração de mês, em montante correspondente a 10 % do valor da alienação do lote, até ao limite de seis meses.

3 — Se o adquirente do lote não cumprir de forma exata e pontual com o projeto empresarial constante da proposta de aquisição do lote, a Câmara Municipal notificá-lo-á para cumprir dentro de um prazo razoável.

4 — Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo fixado no número anterior, a Câmara Municipal pode aplicar uma penalização no montante de 10 % do valor de alienação do lote, por cada mês de atraso ou fração de mês, até ao limite de seis meses.

#### Artigo 24.º

##### Incumprimento

1 — Se, aplicadas as penalizações referidas no artigo anterior, o adquirente do lote se mantiver em situação de incumprimento, a Câmara Municipal poderá resolver, consoante o caso, o contrato promessa de compra e venda ou o contrato de compra e venda, com fundamento em incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao adquirente, procedendo a Câmara Municipal às diligências legais para a reversão imediata do lote.

2 — Em caso de resolução do contrato de compra e venda, o lote, as benfeitorias executadas neste, bem como os edifício(s) ou edificações nele existentes, reverterem para o domínio privado do Município de Arganil, devendo o Município devolver ao adquirente do lote apenas o montante do preço pago por este aquando da aquisição do lote, sem qualquer acréscimo a título de juros ou outros montantes.

3 — Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Arganil o privilégio à execução imediata.

#### Artigo 25.º

##### Cessação da laboração

1 — Nos primeiros dez anos de laboração ou exercício da atividade económica, o Município de Arganil pode resolver o contrato de compra e venda, adotando para o efeito os procedimentos previstos nos números 2 a 5 do artigo anterior, em caso de ocorrência da cessação da laboração ou da atividade económica ou suspensão desta por período superior a 12 meses, sem que seja apresentado à Câmara Municipal de Arganil fundamento para tal cessação ou suspensão, bem como plano para o recomeço/retoma da laboração e da atividade económica, indicando expressamente os prazos para o efeito ou, no caso deste ser apresentado, não serem cumpridos os prazos e as condições estabelecidas no mesmo.

## Artigo 26.º

**Afastamento do direito de resolução e reversão**

1 — A Câmara Municipal poderá afastar o direito de resolução do contrato de compra e venda e de reversão do lote e dos edifício(s) ou edificações construídas no mesmo, nos termos previstos nos artigos 24.º e 25.º, quando o adquirente do lote necessitar de obter financiamento de instituição financeira para a execução das obras de construção do edifício(s) ou edificações e/ou execução do projeto empresarial e desde que tal seja absolutamente indispensável à aprovação do financiamento.

2 — Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar o pedido de afastamento do direito de resolução e reversão explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido, juntando comprovativo da aprovação do financiamento ou declaração da instituição financeira expressamente a atestar que o afastamento do direito de resolução e reversão é indispensável à aprovação do financiamento, que será apreciado pela Câmara Municipal.

3 — Em caso de afastamento do direito de resolução e reversão nos termos previstos neste artigo o adquirente deverá prestar caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento, de montante definido pela Câmara Municipal na deliberação prevista no n.º 1 do artigo 10.º, sendo cancelada quando for emitida a respetiva autorização de utilização.

4 — O adquirente do lote deve prestar caução até ao dia da celebração da escritura de compra e venda ou no prazo de cinco dias a contar da notificação da deliberação da Câmara Municipal referida no n.º 1 deste artigo.

5 — A caução é prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante seguro-caução ou garantia bancária autónoma à primeira solicitação.

## Artigo 27.º

**Direito de preferência e condição de alienação a terceiros**

1 — Os adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das edificações nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

2 — O adquirente que pretenda alienar lote e as edificações nele implantadas, seja a que título for, deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal de Arganil o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.

3 — Sempre que o Município não exerça o direito de preferência previsto nos números anteriores e caso a alienação ocorra nos primeiros 10 anos de laboração ou exercício da atividade económica, a alienação do lote fica condicionada à prestação de caução por parte do terceiro adquirente, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das condições de alienação previstas neste regulamento, de montante equivalente ao valor base do lote determinado nos termos do artigo 8.º e pelo prazo de 10 anos.

4 — A caução a que se refere o número anterior deve ser prestada com a antecedência de quatro dias úteis da celebração da escritura de compra e venda e nos termos previstos no n.º 5 do artigo 26.º

5 — A Câmara Municipal deverá emitir certidão a atestar a prestação de caução até ao dia útil anterior à celebração da escritura de compra e venda.

6 — Caso a escritura de compra e venda não seja celebrada e, conseqüentemente, o lote não seja alienado, a Câmara Municipal procederá à liberação integral da caução prestada no prazo de 30 dias a contar da comunicação, por escrito, de que o lote não foi alienado, acompanhada de certidão atualizada da descrição do registo predial do lote.

## CAPÍTULO IV

**Gestão e utilização**

## Artigo 28.º

**Disposições gerais**

Os projetos empresariais instalados na AAER têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

## Artigo 29.º

**Infraestruturas de apoio**

As infraestruturas de apoio da AAER encontram-se definidas no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Relvinha.

## Artigo 30.º

**Serviços a prestar pelo Município**

O Município 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) Manutenção e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Manutenção da sinalização rodoviária e dos arruamentos;
- d) Iluminação dos arruamentos;
- e) Recolha de resíduos sólidos urbanos.

## Artigo 31.º

**Obrigações dos adquirentes dos lotes**

1 — Constituem obrigações dos adquirentes dos lotes:

- a) Manter o(s) edifício(s), edificações e restantes construções em bom estado de conservação executando nestes todas as obras de manutenção necessárias com devida regularidade;
- b) Manter as infraestruturas e equipamentos exteriores em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes, no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados;
- f) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente regulamento;
- g) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- h) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
- i) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirrisco sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades económicas exercidas;
- j) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns da AAER;
- k) Comunicar ao Município de Arganil quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento da AAER e/ou a degradação e destruição das infraestruturas e outros bens comuns;



l) Manter os lotes limpos, sem vegetação, e vedados, enquanto não iniciarem a execução das obras de construção a executar no lote de acordo com o projeto empresarial proposto, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substância perigosas ou poluentes.

2 — Os adquirentes dos lotes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizados pela Câmara Municipal.

#### Artigo 32.º

##### Instalações

1 — A ocupação dos espaços por parte dos adquirentes dos lotes não pode exceder os limites do lote adquirido.

2 — Fora da área do lote adquirido não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal.

### CAPÍTULO V

#### Disposições finais

#### Artigo 33.º

##### Dúvidas e Omissões

As dúvidas ou omissões que resultarem da redação ou aplicação do presente regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal de Arganil.

#### Artigo 34.º

##### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte à da sua publicação no *Diário da República*.

314234635