

ABRANTES  
INVEST



# Lotes e Parcelas

um regulamento *à sua medida* para investir em abrantas



# Lotes e Parcelas

um regulamento *à sua medida* para investir em abrantés

## ENQUADRAMENTO

Enquadrado no Projeto do Parque Industrial de Abrantes, o presente Regulamento pretende estabelecer regras e critérios que disciplinem a transação dos lotes ou parcelas de terreno, propriedade do Município.

O regime estabelecido no seu articulado justifica-se no facto de a venda dos lotes ou parcelas de terreno se efetuar a preços muito abaixo do valor de mercado, sempre com vista à dinamização económica continuada do Parque Industrial. A implementação deste regulamento tem por objetivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes, por forma a dar continuidade, no espaço e no tempo, à filosofia, aos objetivos gerais e à estratégia preconizada para o Parque Industrial, que levaram a Câmara Municipal de Abrantes a fazer grandes investimentos na sua criação e promoção.

Em virtude dos elevados montantes de investimento em causa, tanto na aquisição dos lotes ou parcelas de terreno, como nas obras de infraestruturação, este regulamento pretende dar à Câmara Municipal de Abrantes mecanismos de segurança e atuação no controlo dos projetos aceites, salvaguardando os valores de apoio e investimento municipal envolvidos e evitando situações de injustiça entre projetos instalados.

Pretende ainda, de uma forma muito clara, dar às empresas candidatas à instalação, em processo de instalação ou já instaladas, um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento, pelo qual se têm de reger no âmbito da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação no Parque Industrial.

O presente instrumento apresenta-se como alteração à disciplina existente desde a criação do Parque Industrial da Zona Norte de Abrantes. O primeiro Regulamento fora apresentado no âmbito do Projeto do Plano de Pormenor do Parque Industrial Zona Norte, ainda que autónomo deste. Entretanto em 6 de março de 2012, foi publicada a Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Abrantes – Zona Norte, exigindo a adaptação dos regulamentos subordinados, que se concretizou, quanto à alienação de lotes ou parcelas de terreno, pelo regulamento aprovado em reunião da Câmara Municipal de 18 de junho de 2012 e da Assembleia Municipal de 29 de junho de 2012 e subseqüentes alterações aprovadas.

A presente alteração ao Regulamento de Venda e Instalação, para além de clarificar aspetos de redação, visa especificamente possibilitar a instalação de atividades, que pelas suas características se revelem de interesse para o Município, desde que compatíveis com a programação urbanística constante do respetivo instrumento de gestão territorial.

Entende-se por Parque Industrial todos os espaços destinados a atividades económicas no concelho de Abrantes.

Assim, no exercício da competência que a lei comete à Câmara Municipal, nos termos previstos nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 23.º, n.º 1 e n.º 2 alínea m), 33.º, n.º 1, alínea ccc), em conjugação com o artigo 25.º, n.º 1, alínea g), todos da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na atual redação, foi elaborada a presente proposta de alteração a regulamento aprovado em reunião da Câmara Municipal de 12 de janeiro de 2021 e da Assembleia Municipal de 26 de fevereiro de 2021, com a republicação final:

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### ARTIGO 1.º – OBJETO E ÂMBITO DE APLICAÇÃO

- 1 O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a transmissão e utilização de lotes ou parcelas de terreno, propriedade do Município, localizados no Parque Industrial de Abrantes e em todas as zonas de atividade económica no concelho, com as devidas adaptações.
- 2 As condições de utilização dos lotes ou parcelas de terreno, dos prazos de instalação, atividades permitidas e efeitos da não laboração aplicam-se a todos os adquirentes, a qualquer título, na vigência do presente regulamento.

### ARTIGO 2.º – PRINCÍPIOS GERAIS

- 1 Constituem princípios gerais de funcionamento os seguintes objetivos estabelecidos para a implementação do Parque:
  - a Promover o desenvolvimento local e regional de forma sustentada e ordenada;
  - b Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
  - c Estimular a reestruturação e diversificação dos sectores de atividades já implementados no Concelho;
  - d Apoiar novas iniciativas empresariais;
  - e Fomentar a criação de emprego e fixação da população;
  - f Proteger o investimento feito na urbanização e infraestruturização realizado e/ou a realizar;
  - g Salvaguardar o investimento das empresas instaladas ou em instalação.
- 2 A utilização dos lotes ou parcelas de terreno e as ações de transformação neles implementadas deverão respeitar cumulativamente os planos municipais de ordenamento do território, alvarás de loteamento (quando existam), bem como normas legais e regulamentares em matéria de urbanismo.
- 3 Por deliberação da Câmara Municipal podem não ser admitidas as candidaturas que não observem os seguintes pressupostos:
  - a O interesse económico que representa para o concelho, o projeto empresarial a instalar e as respetivas condições de viabilidade;
  - b Relevância do número de postos de trabalho a criar;
  - c As condições e as características de instalação e laboração;
  - d Pertinência da instalação no Parque Industrial de Abrantes;
  - e As características de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção.

#### ARTIGO 3º – RESPONSABILIDADE DA CÂMARA MUNICIPAL

- 1 A gestão urbanística da área integrada no Parque Industrial é da responsabilidade da Câmara Municipal, que terá a obrigação de implementar e fazer implementar os documentos de planeamento e gestão em vigor.
- 2 É da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal a promoção, gestão e administração dos lotes ou parcelas de terreno, propriedade do Município, já urbanizados e infraestruturados.

#### ARTIGO 4º – SETORES DE ATIVIDADE

- 1 Os Espaços para Atividades Económicas destinam-se, preferencialmente, à instalação de indústrias, admitindo-se ainda armazéns, outras atividades económicas e equipamentos.
- 2 Não é permitida a instalação de unidades de gestão de resíduos, salvo:
  - a Ampliação de unidades já existentes;
  - b Depósito provisório de resíduos próprios.
- 3 A admissão de qualquer atividade económica carece, no entanto, de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser fundamentadamente rejeitada, designadamente em virtude de:
  - a A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento do Parque Industrial de Abrantes;
  - b A atividade a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos;
  - c Se antever que a atividade a desenvolver possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do parque empresarial.
- 4 Admite-se ainda a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras atividades que constituam atividades acessórias ou complementares de atividades já instaladas no Parque Industrial, que se revelem essenciais ao desenvolvimento ou expansão da empresa e que contribuam para melhorar os seus níveis de competitividade.

## CAPÍTULO II

### CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS LOTES OU PARCELAS DE TERRENO

#### ARTIGO 5.º – AQUISIÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS LOTES OU PARCELAS DE TERRENO

- 1 A aquisição e utilização de lotes ou parcelas de terreno no Parque Industrial ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da atividade.
- 2 Os adquirentes dos lotes ou parcelas de terreno não poderão alienar, arrendar ou permitir a utilização do lote ou parcela de terreno, das construções ou instalações nelas implantadas para fins diferentes daqueles que foram aprovados nas candidaturas, salvo se, para o efeito, forem devidamente autorizados pela Câmara Municipal.
- 3 Caso se verifique a situação excecional prevista no número anterior, mantêm-se todas as obrigações decorrentes do presente Regulamento, nomeadamente as respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade.
- 4 Para comprovação da efetiva laboração da empresa, deverá a mesma apresentar obrigatoriamente a demonstração do uso dos lotes ou parcelas de terreno, através da entrega do relatório de contas aprovadas relativas ao último ano de atividade, número de empregados e toda a documentação solicitada pela Câmara Municipal.

- 5 A alteração da finalidade do uso dos lotes ou parcelas de terreno, aprovada no âmbito do programa de candidatura e do processo de licenciamento, fica condicionada à autorização prévia da Câmara Municipal.
- 6 A Câmara Municipal pode deliberar vender, no âmbito da mesma candidatura, mais do que um lote ou parcela de terreno, desde que tal se justifique pela grandeza e importância do empreendimento a realizar.
- 7 Os lotes ou parcelas de terreno a alienar, terão que confrontar entre si, pelo menos, por um dos lados, exceto em casos de indisponibilidade de lotes ou parcelas de terreno para venda.
- 8 A Câmara Municipal poderá, mediante deliberação, atribuir o lote ou parcela de terreno, com construções erigidas, ou fração da respetiva construção, em regime de arrendamento, sempre que entenda ser vantajoso para o Município.
- 9 O contrato de arrendamento rege-se pelo regime do arrendamento urbano, sendo o valor definido e publicitado pela Câmara Municipal.

#### ARTIGO 6º – PREÇO E CONDIÇÕES DE VENDA DOS LOTES OU PARCELAS DE TERRENO

- 1 Os preços dos lotes ou parcelas de terreno serão os constantes de um quadro de preços que constitui o Anexo A ao presente regulamento.
- 2 O preço de venda dos lotes ou parcelas de terreno, será obtido através do produto do valor unitário por m<sup>2</sup>, definido no Anexo A, pela área de cada um deles.
- 3 Para a concretização definitiva da venda, as empresas selecionadas ficam obrigadas a celebrar com a Câmara de Abrantes um contrato-promessa de compra e venda.
- 4 Em casos excecionais, devidamente fundamentados e comprovados, nomeadamente quando estejam em causa fundos comunitários, financiamentos, ou licenças emitidas pelo Estado Central, que seja obrigatório a prova do direito de propriedade plena, a Câmara pode autorizar de imediato a realização da escritura pública.

#### ARTIGO 7º – FORMALIDADES DA TRANSMISSÃO DO LOTE OU PARCELA DE TERRENO

##### **A – Do contrato-promessa de compra e venda:**

- 1 O Contrato promessa de compra e venda será assinado num prazo máximo de 30 dias uteis, após a aceitação da minuta do mesmo.
- 2 A título de sinal e princípio de pagamento, deverá o candidato adquirente efetuar, no ato da assinatura do contrato promessa compra e venda, o pagamento de 50% do preço total de aquisição.
- 3 A não realização do contrato-promessa de compra e venda, por razões imputáveis à entidade adquirente, determina a revogação da decisão de atribuição do lote ou parcela de terreno sem que haja lugar a qualquer indemnização.

##### **B – Da escritura de compra e venda:**

- 1 A escritura de compra e venda será celebrada imediatamente antes do deferimento da licença de construção do projeto submetido a controlo urbanístico ou da admissão da comunicação prévia, depois de verificadas todas as outras condições.
- 2 A escritura de compra e venda será assinada num prazo máximo de 30 dias uteis, após notificação, depois de reunidas todas as condições referidas no número anterior.
- 3 A não celebração da escritura pública de compra e venda, por razões imputáveis ao adquirente faltoso, confere à Câmara Municipal o direito de revogar a deliberação de atribuição do lote ou parcela de terreno e de resolução do contrato de promessa de compra e venda, perdendo o adquirente faltoso todas as quantias entregues a título de sinal e princípio de pagamento, não tendo direito a qualquer indemnização, nem ao pagamento de quaisquer benfeitorias que tenham realizado.

- 4 O valor da transmissão deverá ser integralmente liquidado até à data de celebração da escritura pública, correndo por conta dos adquirentes todos os encargos decorrentes da mesma.
- 5 Na escritura de compra e venda deverão figurar expressamente, entre outras, as seguintes menções:
  - a Valor do terreno e o fim a que se destina;
  - b Dever de cumprimento do presente Regulamento, dos Regulamentos Municipais aplicáveis e demais legislação em vigor;
  - c Obrigação de cumprir os prazos previstos no artigo 16.º do presente regulamento;
  - d Restrições ao direito de propriedade, designadamente a cláusula de reversão dos lotes ou parcelas de terreno, a qual constitui condição de celebração do negócio, independentemente da modalidade de aquisição na vigência do presente Regulamento;
  - e Direito de preferência do Município de Abrantes na alienação entre vivos ou em execução de garantia ou cumprimento de qualquer outro direito dos lotes ou parcelas de terreno adjudicadas e construções neles edificadas;
  - f Indicação de que o contrato de compra e venda obedece ao disposto no presente Regulamento;
  - g Como parte integrante da escritura devem constar o presente regulamento, bem como documento complementar, e a planta de localização do(s) lote(s) ou parcela(s) de terreno.

#### ARTIGO 8º – ENCARGOS E REGISTOS

- 1 Todas as despesas que resultem do contrato-promessa e da escritura de compra e venda, dos impostos respetivos e do registo constituem encargo do adquirente do(s) lote(s) ou parcela(s) de terreno.
- 2 O registo integrará todas as inscrições relacionadas com os ónus, encargos ou responsabilidades que eventualmente incidam sobre o(s) lote(s) ou parcela(s) de terreno, ou construções, decorrentes deste regulamento e da escritura de compra e venda.

#### ARTIGO 9º – DISPOSIÇÃO ESPECIAL SOBRE A VENDA EM SISTEMA DE LEASING OU CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA

- 1 Quando a aquisição do terreno tenha sido efetuada no regime de propriedade plena, e sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo seguinte, caso o adquirente pretenda recorrer a leasing ou qualquer outra forma de financiamento bancário de idêntica natureza jurídica, ou seja constituída hipoteca sobre o lote ou parcela de terreno, para garantir financeiramente o início ou o desenvolvimento da sua atividade, será obrigatória a prestação de uma caução (por seguro-caução ou por uma garantia bancária "on first demand") que, no ato da escritura, ou na altura que for requerida, deverá ser exigida ao beneficiário do financiamento e apresentada no Município.
- 2 A caução corresponde ao valor da diferença entre o preço praticado e o valor real dos lotes ou parcelas de terreno que lhes é atribuído pelo Município, garantia essa que terá a duração do leasing ou da hipoteca.
- 3 A alienação posterior do lote ou parcela de terreno ao locatário no âmbito dos contratos de leasing/locação financeira não carece de autorização do Município.
- 4 No caso previsto nos números anteriores e se o lote ou parcela de terreno sobre que recaiam hipotecas ou outras garantias reais houverem de ser vendidos mediante proposta em carta fechada, os novos adquirentes ficam obrigados ao cumprimento de todas as condições previstas no presente regulamento.
- 5 Pelo maior preço obtido mediante abertura das propostas será dado o direito de preferência ao Município, ficando, para tanto, o executado obrigado a notificar o mesmo por escrito, em carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias, do dia, hora e local apazado para a abertura das propostas.

- 6 O não cumprimento do disposto no número anterior terá efeitos previstos no artigo oitocentos e dezanove, do Código de Processo Civil.
- 7 No caso de alienação dos lotes devidamente autorizada pelo Município ou no caso de este exercer o direito de preferência, os créditos resultantes de empréstimos feitos com garantia real sobre os mesmos são intransmissíveis, salvo se o respetivo adquirente assumir a responsabilidade pelo seu reembolso e a Câmara Municipal o autorizar.
- 8 Todos os ónus ou encargos e quaisquer condições ou obrigações impostas pelo Município aos proprietários dos lotes ou parcelas de terreno, decorrentes do disposto no presente regulamento, transmitem-se com as correspondentes consequências, aos subseqüentes adquirentes desses lotes ou parcelas de terreno, qualquer que seja o modo, originário ou derivado, da aquisição, para o que tais ónus, encargos ou obrigações terão de ser obrigatoriamente inscritos no Registo Predial.

#### ARTIGO 10º – REVERSÃO

- 1 O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos no artigo 16.º do presente regulamento, após a realização da escritura de compra e venda, determina a reversão dos lotes ou parcelas de terreno e de todas as benfeitorias neles introduzidas a favor do Município de Abrantes, revertendo ambos a favor da Câmara sem que a empresa tenha direito a qualquer indemnização.
- 2 Nos casos referidos no numero anterior o valor inicialmente pago ao Município será devolvido, deduzido dos encargos de registo, de escrituras, judiciais e o valor do sinal já pago com o contrato promessa compra e venda relacionados com a reversão e outros decorrentes de demolições ou outros trabalhos necessários para colocar o lote ou parcela de terreno na situação em que se encontrava originalmente.
- 3 Nos casos previstos no nº 4 do artigo 6º, não obstante a empresa não ter celebrado o contrato promessa de compra e venda, ao valor a receber pela reversão será também deduzido o valor que corresponderia ao sinal, caso tivesse sido celebrado o referido contrato.
- 4 Igual sanção se aplica quando, no prazo correspondente ao processo de instalação, indicado pela empresa no formulário de candidatura e depois de iniciada a laboração, independentemente dos proprietários, se verifique a não laboração por período igual ou superior a 12 meses, sem que seja apresentado plano de recomeço de laboração à Câmara Municipal, ou se, apresentado, não seja apresentada fundamentação que possibilite a aceitação pela Câmara Municipal.
- 5 Considera-se não laboração nomeadamente a não manutenção de postos de trabalho, da produção (relacionados com os fins do estabelecimento, excluindo os meramente administrativos, como de expediente e contabilidade), o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem expedição de produção, ou a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.
- 6 Verificando-se qualquer causa de reversão, poderá ser dado início ao respetivo procedimento, recorrendo o Município a quaisquer meios disponíveis para operar a reversão, nomeadamente através da prática de ato administrativo ou através de meios judiciais.
- 7 A Câmara poderá desencadear as diligências de reversão mesmo em caso de insolvência da empresa, ou execução de garantias, sempre tendo em vista que o lote ou parcela de terreno sejam utilizados para fins previstos no Regulamento, o mais célere possível.
- 8 No âmbito da deliberação de ordem de reversão, será fixada data para outorga da escritura que a titule.
- 9 A Câmara Municipal, em caso de não entrega do lote ou parcela de terreno, ou de não comparência dos interessados para a outorga da escritura, procederá às diligências que forem necessárias para tomar posse do lote ou parcela de terreno, bem como às diligências relativas à reversão da propriedade.
- 10 A não entrega do lote ou parcela de terreno após a notificação implica que a reversão subseqüente se



efetue com o dever de indemnização ao Município de 1/12 do valor do lote ou parcela de terreno, por cada mês de calendário, até à investidura do Município na propriedade, estendendo-se tal obrigação ao detentor de qualquer direito sobre o bem que o não cancele, ainda que sem contrapartida municipal, depois de verificados os pressupostos da reversão e na sequência de notificação.

- 11 A cláusula de reversão constante no presente artigo tem a natureza de condição resolutiva nos termos dos artigos 270º e ss. do Código Civil e está sujeita a registo obrigatório nos termos previstos no Código do Registo Predial.
- 12 Em caso de existência de construções, a empresa ou entidade sucessora nos direitos da empresa poderá vir a ser indemnizada pelo valor da diferença entre o valor do lote ou parcela de terreno livre e o do com as construções implantadas, por que vier a ser alienado a novo empreendedor, caso as construções sejam valorizadas e não demolidas, e sempre após a nova venda efetiva pelo Município.

#### ARTIGO 11º – DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 1 O Município de Abrantes goza do direito de preferência, com eficácia real, em caso de alienação do lote ou parcela de terreno adjudicado e edificações nele construídas, nos termos do previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil e com as especificidades previstas nos números seguintes, se estiver em curso o prazo do processo de instalação, e enquanto não tiver ocorrido um primeiro processo de instalação, descrito no artigo 16º.
- 2 O proprietário, o detentor de direito real ou garantia no âmbito do respetivo processo que pretenda efetuar a alienação deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal 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 Em caso de venda de lote ou parcela de terreno onde não haja edificação licenciada ou admitida, a Câmara Municipal preferirá pelo valor da venda inicial do Município ao proprietário do mesmo, menos encargos, atualizado de acordo com o índice anual de preços no consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.
- 4 Na sequência, a Câmara Municipal, no prazo de 30 dias, comunica a decisão de preferir ou não, e caso opte por não exercer a preferência será indemnizada pelo montante da diferença entre o valor da venda inicial e o da venda atual, encontrado nos termos do artigo anterior.
- 5 Caso o lote ou parcela de terreno seja vendido já com edificação implantada, desde que licenciada ou admitida em procedimento de controlo prévio, o proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, quanto à venda do conjunto.
- 6 Se a Câmara Municipal não concordar com o valor, pode não exercer a preferência, mas é indemnizada pela diferença entre o valor da venda inicial e o da venda atual, nos termos dos números seguintes.
- 7 Para o efeito, comunica no prazo de 30 dias previsto no nº 2, o valor que considera justo para o lote ou parcela de terreno, devendo o proprietário pronunciar-se, no prazo de 15 dias.
- 8 Se definitivamente, no prazo de 15 dias a CMA não concordar, é obrigatoriamente desencadeado pelo alienante, até à data da venda, procedimento de avaliação do lote ou parcela de terreno.
- 9 O valor do lote ou parcela de terreno será calculado com autonomia do das edificações aí existentes por uma comissão arbitral, constituída por três técnicos, nos seguintes termos:
  - a Um técnico nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo alienante e o terceiro por comum acordo das partes;
  - b Na falta de acordo sobre o terceiro árbitro, nos 15 dias após notificação para o efeito, a nomea-



- ção será feita pelos dois árbitros;
- c Caso nos 15 dias subsequentes subsista a falta de acordo ou caso não seja indicado o terceiro árbitro, o valor será calculado pelo técnico nomeado pela CMA;
  - d A avaliação será igualmente feita pelo técnico nomeado pela CMA, caso o alienante não desencadeie o procedimento de avaliação, dando a conhecer o seu árbitro e notificando a CMA para também nomear árbitro.
- 10 Sempre que o Município não exerça o direito de preferência, o adquirente obriga-se ao cumprimento do presente regulamento, designadamente das obrigações respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade, aplicando-se, em caso de incumprimento, as normas referentes à reversão.
- 11 Uma vez cumprido o processo de instalação, nos prazos exigíveis, a preferência exerce-se de acordo com as regras do Código Civil.

## CAPÍTULO III

### CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO NO PARQUE INDUSTRIAL DE ABRANTES

#### ARTIGO 12º – CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE DAS ENTIDADES BENEFICIÁRIAS

A formalização das candidaturas para aquisição de direitos sobre o lote ou parcela de terreno está dependente de declaração e confirmação em sede de apresentação da candidatura, que a entidade beneficiária cumpre os seguintes requisitos:

- a Encontra-se legalmente constituída e cumpre as condições legais necessárias ao exercício da sua atividade;
- b Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tenha o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;
- c Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;
- d Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos;
- e Não foi 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;
- f Não foi condenada por sentença transitada em julgado por algum dos crimes referidos na alínea i) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos contratos Públicos;
- g Não possui qualquer dívida ao Município de Abrantes;
- h Dispõe de contabilidade organizada de acordo com o normativo contabilístico legalmente aplicável;
- i Não possui salários em atraso;
- j Não se encontra em situação de incumprimento perante o Banco de Portugal.

#### ARTIGO 13º – APRESENTAÇÃO DE CANDIDATURAS

- 1 A formalização de candidaturas para aquisição de direitos sobre o lote ou parcela de terreno deverá ser apresentada à Câmara Municipal, devendo ser instruída com os seguintes documentos:
- a Programa de candidatura de aquisição de lote ou parcela de terreno, conforme modelo constante do Anexo B;
  - b Anexo C;

- c Declaração da situação tributária regularizada perante a Administração Fiscal ou autorização de consulta;
  - d Declaração da situação tributária regularizada perante a Segurança Social ou autorização de consulta;
  - e Registo criminal da empresa;
  - f Registo criminal dos gerentes, administradores, e de quem pode obrigar a empresa;
  - g Certidão permanente ou código da mesma;
  - h Certidão de sujeito passivo;
  - i Mapa de Responsabilidades do Banco de Portugal da empresa;
  - j Indicar os meios financeiros disponíveis, incluindo declaração de capacidade financeira de, pelo menos, um banco, para aquisição do lote ou parcela de terreno e execução do projeto candidato, devendo a mesma indicar os valores;
  - k Demonstração de resultados dos últimos 2 anos;
  - l Justificação para a concretização do projeto, com as seguintes informações:
    - CAE´s da empresa;
    - Memória descritiva do projeto;
    - Fase em que se encontra o projeto;
    - A sua sustentação financeira, as condições da sua viabilidade;
    - Planificação da realização do investimento com cronograma de acordo com o art. 16.º;
    - O número de postos de trabalho a criar.
- 2 A formalização da candidatura deve ainda ser instruída com a documentação referente a Candidaturas a Fundos Comunitários, caso existam, ou fornecer outros elementos que permitam uma correta avaliação do empreendimento e do interesse concelhio no investimento, nos termos do presente Regulamento.
- 3 A Câmara Municipal de Abrantes reserva-se o direito de solicitar outros elementos que considere necessários para uma avaliação perfeita do investimento.
- 4 Os documentos a exigir às novas empresas são os passíveis de existir, de entre os mencionados.
- 5 Após a submissão da candidatura, caso faltem elementos à mesma, o proponente será notificado para a entrega dos mesmos no prazo de 10 dias úteis.
- 6 Após o término do prazo indicado no ponto anterior, e caso não tenham sido entregues os documentos, será o proponente novamente notificado para num prazo de 10 dias úteis entregar os elementos em falta.
- 7 Findo o prazo previsto nos números anteriores, caso o proponente não entregue os elementos para os quais foi notificado, a candidatura fica sem efeito, exceto se tal facto não lhe for imputável.
- 8 A notificação e a entrega dos elementos em falta a que se refere este artigo são efetuadas por meio eletrónico, através do endereço de e-mail indicado pelo requerente no formulário de candidatura, ou por correio tradicional.
- 9 Caso duas ou mais empresas apresentem candidatura em simultâneo ao mesmo lote ou parcela de terreno, e decorridos os prazos no número anterior, o lote ou parcela de terreno será atribuído(a) à empresa que primeiro tiver reunido todas as condições mencionadas na presente cláusula.

#### ARTIGO 14.º – ANÁLISE DA CANDIDATURA

- 1 As candidaturas recebidas são alvo de análise técnica por parte do Município de Abrantes, a qual tem por objetivos:
- a Verificar o cumprimento dos requisitos de elegibilidade da entidade proponente, tal como explicitados no artigo 12.º;

- b Verificar a entrega dos elementos mencionado no artigo 13º.
- 2 Por deliberação da Câmara Municipal podem não ser admitidas as candidaturas que não observem os pressupostos mencionados no número 3 do artigo 2.
- 3 Tendo em vista a qualidade da análise referida no número anterior, poderá o Município solicitar elementos adicionais às entidades proponentes com o intuito de validar e/ou complementar os elementos informativos constantes das candidaturas apresentadas, assim como proceder à sua convocação para a realização de entrevistas e/ou reuniões presenciais.
- 4 A análise referida nos números anteriores deve dar origem a uma proposta fundamentada de decisão para apreciação por parte da Câmara Municipal de Abrantes nos termos constantes do artigo seguinte.

#### ARTIGO 15º – DECISÃO SOBRE A CANDIDATURA

- 1 A decisão de aceitação ou não aceitação das candidaturas analisadas compete à Câmara Municipal de Abrantes;
- 2 A decisão da Câmara será enviada ao candidato adquirente, e em caso de decisão favorável, será também enviada a minuta do contrato de promessa compra e venda que contém, entre outros, os seguintes elementos:
  - a Proposta de localização em lote ou parcela de terreno;
  - b preço e condições de pagamento - 50% no ato do contrato promessa compra e venda e 50% na escritura.
- 3 No prazo de 10 dias úteis a contar da apresentação da minuta referida no número anterior, o candidato adquirente deverá declarar, por escrito, a aceitação da mesma. Findo esse prazo e caso o candidato adquirente não se tenha pronunciado, o candidato adquirente é novamente notificado, com o mesmo prazo para declarar, por escrito, a referida aceitação. Findo o segundo prazo e em caso de ausência de resposta considera-se como não aceite, implicando o encerramento do processo de candidatura, exceto se tal facto não lhe for imputável.
- 4 A comunicação da decisão referida nos números anteriores às entidades proponentes das candidaturas recebidas é efetuada por meio eletrónico, ou por correio tradicional, e acompanhada pela minuta da escritura de venda do lote ou parcela de terreno, para validação e subsequente assinatura entre as partes.

#### ARTIGO 16º – ARTICULAÇÃO COM O CONTROLO PRÉVIO E SUCESSIVO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

- 1 Após a notificação de aceitação da candidatura, a empresa terá um prazo máximo de 12 meses para submeter o projeto das instalações a controlo urbanístico.
- 2 Na fase de instrução do pedido de Licença ou da apresentação de Comunicação Prévia, poderá a Câmara Municipal de Abrantes colaborar com o adquirente na preparação do respetivo processo.
- 3 Após a obtenção da autorização de utilização, a empresa dispõe do prazo máximo de 6 meses para dar início à laboração da atividade.
- 4 Os prazos referidos no número 1 e 3 são obrigatoriamente cumpridos pela empresa adquirente, salvo situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade, que possibilitem, mediante a apresentação de requerimento do interessado e documentos que o comprovem, a prorrogação dos referidos prazos por parte da Câmara Municipal de Abrantes.
- 5 É obrigatório o cumprimento integral do projeto geral de construção, incluindo a completa execução dos arranjos exteriores que deverão obedecer rigorosamente ao projeto aprovado.
- 6 Tendo por objetivo a manutenção dos elevados padrões de qualidade ambiental e urbana pretendi-

dos, o adquirente encontra-se sempre obrigado a respeitar o Regulamento do Parque Industrial de Abrantes.

- 7 A Câmara poderá, quando devidamente justificado, admitir ou licenciar a construção e conceder autorização de utilização para habitação do guarda ou do responsável pelas instalações da empresa.

#### ARTIGO 17º – CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DAS INSTALAÇÕES

- 1 Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada unidade empresarial:
  - a Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;
  - b Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
  - c Manter sempre devidamente tratados os espaços verdes no interior do lote ou parcela de terreno, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
  - d Preservar permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote ou parcela de terreno;
  - e Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
  - f Gerir corretamente os resíduos gerados no interior das instalações fabris, promovendo o ambiente sadio e ecologicamente equilibrado.

## CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

#### ARTIGO 18º – ANEXOS

Constituem anexos a este regulamento, sendo parte integrante dos mesmos:

- Anexo A, que estabelece os preços padrão para cedência dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes;
- Anexo B, que constitui o modelo de candidatura de cedência de lotes ou parcelas de terreno;
- Anexo C, para preenchimento da identificação do promotor e caracterização das unidades já existentes e projeto de investimento da unidade a instalar.

#### ARTIGO 19º – DÚVIDAS E OMISSÕES

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal de Abrantes, com observância da legislação em vigor.

#### ARTIGO 20º – PUBLICIDADE

A divulgação e publicitação do apoio concedido ao abrigo deste Regulamento são de carácter obrigatório, e são feitas através da colocação de uma placa, cujo conteúdo é disponibilizado pela Câmara Municipal.

#### ARTIGO 21º – NORMA REVOGATÓRIA E ENTRADA EM VIGOR

- 1 Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o regulamento aprovado pela Câmara Municipal em 8 de abril de 2014 e pela Assembleia Municipal em 26 de abril de 2014.
- 2 O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação no Diário da República.

## ANEXO A

# PREÇO DE CEDÊNCIA DOS LOTES/PARCELAS DE TERRENO DO PARQUE INDUSTRIAL DE ABRANTES

O preço padrão por metro quadrado para transmissão e utilização onerosa dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes são os referidos no quadro seguinte:

	Custo /m <sup>2</sup>
Indústria	€ 1,50
Comércio/Serviços e outros	€ 5,00

**Nota:** Com inclusão das alterações introduzidas pelas deliberações da Câmara Municipal datada de 12 de janeiro de 2021 e da Assembleia Municipal datada de 26 de fevereiro de 2021. A leitura deste documento não dispensa a consulta do Regulamento 342/2021 de 14 de abril 2021, publicado em DR.

# fale connosco



**Ana Paula Grijó**

*Divisão do Desenvolvimento Económico*

Praça Raimundo Soares, 2200-366 Abrantes

T. + 351 241 330 100 | 92 795 06 04

[investiremabrantescm-abrantes.pt](mailto:investiremabrantescm-abrantes.pt)



ABRANTES  
INVEST

fale connosco



**Ana Paula Grijó**

*Divisão do Desenvolvimento Económico*

Praça Raimundo Soares, 2200-366 Abrantes

T. + 351 241 330 100 | 92 795 06 04

investiremabrantescm-abrantes.pt



Lotes e Parcelas

um regulamento *à sua medida* para investir em abrantes

