



Projeto de Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo

Nota justificativa

Com o objetivo estratégico de dinamizar e potenciar a criação de valor para a economia local, fomentando um conjunto de sinergias e, consequentemente, de responder à necessidade de reorganização industrial e, bem assim, de gerar condições para atrair investimento e fixar pessoas no concelho, o Parque Empresarial de Monte Redondo assume-se como um elemento relevante para a competitividade, modernização, ordenamento e desenvolvimento territorial, gerador de riqueza e criação de postos de trabalho, influenciando de forma direta quer a dinâmica empresarial do concelho, quer a própria atratividade do território, constituindo-se, deste modo, como um marco para o concelho de Leiria.

O Parque Empresarial de Monte Redondo e o seu modelo de gestão oferecem às empresas que nele se venham a instalar infraestruturas modernas, dotadas de boas acessibilidades nacionais e internacionais com capacidade de responder às suas necessidades de espaço e serviços em função da sua área de atividade.

O presente regulamento visa, em geral, favorecer o ordenamento empresarial de forma sustentada e, de modo particular, fixar as condições de alienação dos lotes mediante o procedimento da hasta pública e as condições de aquisição e transmissão dos mesmos, e estabelecer as normas gerais de gestão e funcionamento do Parque Empresarial de Monte Redondo.

No que respeita à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, verifica-se que os benefícios que decorrem do regulamento são claramente superiores aos custos que lhe estão associados, na medida em que os investimentos a realizar se destinam ao bom funcionamento do Parque Empresarial de Monte Redondo e a adoção dos procedimentos administrativos nele fixados garantem o rigor, a transparência e a concorrência na alienação e transmissão dos seus lotes.

Com vista à elaboração do Projeto de Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, a Câmara Municipal de Leiria deliberou, em 31 de outubro de 2023, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, dar início do procedimento de elaboração do presente regulamento, que foi publicitado na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, através do Edital n.º 216/2023, de 06 de novembro, tendo sido concedido o prazo de 10 dias úteis, para a constituição de interessados e a apresentação de contributos, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e no exercício das competências que lhe estão conferidas pelo disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, a Câmara Municipal de Leiria elaborou o presente Projeto de Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, o qual, em razão da natureza da matéria que disciplina e, em cumprimento do disposto no artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, vai ser submetido a audiência das seguintes entidades, a saber: NERLEI - ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DA REGIÃO DE LEIRIA; Startupleiria, Associação para a Promoção do Empreendedorismo, Inovação e Novas Tecnologias; ACILIS – Associação de Comércio, Indústria, Serviços e Turismo da Região de Leiria e AGÊNCIA PARA O INVESTIMENTO E COMÉRCIO EXTERNO DE PORTUGAL, E.P.E., abreviadamente designada por AICEP, E.P.E., pelo prazo de 30 dias úteis, contados da publicação no Diário da República, e ainda, em cumprimento do disposto do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 101.º do mesmo Código, a consulta pública, pelo mesmo prazo, para recolha de sugestões, e publicitado na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria



CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

No uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e para concretização das atribuições dos municípios, em especial da promoção do desenvolvimento fixada na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do referido Anexo, é elaborado o Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente regulamento estabelece o regime de alienação e transmissão dos lotes do Parque Empresarial de Monte Redondo, doravante designado por PEMR, bem como as suas regras de gestão e funcionamento, e aplica-se a toda a área abrangida pela operação de loteamento do PEMR e aos proprietários dos lotes que neles venham a instalar-se.

2 - Excetuam-se do âmbito de aplicação do presente regulamento, os lotes destinados ou que venham a destinar-se à instalação de infraestruturas e de equipamentos de interesse público.

Artigo 3.º

Princípios

O presente regulamento rege-se pelos princípios de legalidade, da igualdade, da imparcialidade, da concorrência e da transparência, orientadores da atividade administrativa.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente regulamento, entende-se por:

a) "Lote" – a parcela de terreno que confronta com a via pública devidamente infraestruturada, destinada à instalação das atividades admissíveis nos termos do disposto no **artigo 6.º**;

b) "Parque Empresarial de Monte Redondo" – a área territorial correspondente à área abrangida pela operação de loteamento do PEMR;

c) "Unidade empresarial" – os estabelecimentos industriais, incluindo os de operação de gestão de resíduos, de armazenagem, comerciais e de serviços.

Artigo 5.º

Caracterização do PEMR

O PEMR situa-se na União das freguesias de Monte Redondo e Carreira, concelho de Leiria, e abrange o conjunto dos lotes e respetivas infraestruturas que integram o seu loteamento.

Artigo 6.º



Atividades admissíveis no PEMR

São admissíveis todas as atividades industriais, incluindo as de operação de gestão de resíduos, de armazenagem, comerciais e de serviços, com exceção daquelas que se encontram sujeitas ao regime jurídico de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG), estabelecido no Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto.

Artigo 7.º

Edificabilidade e parâmetros urbanísticos

- 1 - O loteamento do PEMR é constituído por 46 lotes destinados às atividades previstas no artigo anterior, de acordo com a Planta Síntese e Quadro de Parâmetros – PEMR, constante do processo de loteamento LT/2023/18, que constitui o **Anexo I** a este regulamento e dele passa a fazer parte integrante.
- 2 - A 1.ª fase do loteamento do PEMR é constituída por 22 lotes destinados às atividades previstas no artigo anterior, de acordo com a **Planta de Faseamento** constante do processo de loteamento LT/2023/18, que constitui o **Anexo II** a este regulamento e dele passa a fazer parte integrante.
- 3 - As plantas a que se referem os números anteriores encontram-se igualmente disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 8.º

Gestão do PEMR

A gestão do PEMR é da responsabilidade do Município de Leiria.

CAPÍTULO II

Condições de alienação dos lotes

Secção I

Disposições gerais

Artigo 9.º

Alienação dos lotes

- 1 - Os lotes são alienados em hasta pública aos interessados que os licitarem pelo valor mais elevado.
- 2 - O procedimento de hasta pública rege-se pelas normas constantes deste capítulo.

Artigo 10.º

Objeto da hasta pública

A hasta pública tem por objeto a adjudicação pelo Município de Leiria dos lotes que se encontram identificados nas plantas, a que se refere o artigo 7.º.

Artigo 11.º

Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Leiria, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, na qualidade de proprietário dos lotes.

Artigo 12.º

Interessados



1 - Podem participar na hasta pública as empresas nacionais e cidadãos portugueses que possuam capacidade legal para o exercício da atividade económica e tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social, perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e o universo do Município de Leiria.

2 - Podem, ainda, participar empresas estrangeiras e cidadãos de nacionalidade estrangeira, que cumpram as normas vigentes na legislação nacional e tenham a sua situação contributiva e tributária regularizada em Portugal e no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa.

3 - Não podem participar na hasta pública as pessoas singulares, nacionais ou estrangeiras, que desenvolvam quaisquer atividades imobiliárias, e as coletivas nacionais ou estrangeiras, cujo objeto social compreenda atividades imobiliárias.

Artigo 13.º

Participação

1 - Os interessados devem requerer a sua participação na hasta pública mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, acompanhado dos seguintes elementos instrutórios:

a) Declaração de início de atividade, se pessoa singular nacional, ou documento equivalente, se cidadão de nacionalidade estrangeira;

b) Cópia de certidão permanente ou código de acesso à certidão permanente, se pessoa coletiva nacional, ou documento equivalente, se pessoa coletiva estrangeira;

c) Documento comprovativo da situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social e perante a Autoridade Tributária e Aduaneira, se os interessados forem empresas nacionais e cidadãos portugueses, ou da situação contributiva e tributária regularizada em Portugal e no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa;

d) Formulário do projeto de investimento;

e) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento.

2 - As minutas do requerimento, formulário do projeto de investimento e declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

3 - Os requerimentos devem ser apresentados por via eletrónica, por via postal ou presencialmente no Balcão Único de Atendimento do Município de Leiria.

Artigo 14.º

Prazo

O prazo para a apresentação do requerimento a que se refere o artigo anterior e dos elementos instrutórios que o acompanham é fixado pela Câmara Municipal e publicitado no anúncio a que se refere o artigo 21.º.

Artigo 15.º

Causas de não admissão de participação

Constituem causas de não admissão à participação dos interessados na hasta pública:

a) Não possuir a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a Segurança Social, perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e o universo do Município de Leiria, se os interessados forem empresas nacionais e cidadãos portugueses, ou a sua situação contributiva e tributária regularizada em Portugal e no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa;

b) Não apresentar qualquer dos elementos instrutórios que devem acompanhar o requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo 13.º;



- c) O não cumprimento do disposto no artigo 6.º;
- d) A prestação de falsas declarações;
- e) A apresentação de documentos falsos.

Artigo 16.º

Visita aos lotes

- 1 - Os lotes podem ser visitados por qualquer interessado, até ao 5.º (quinto) dia útil anterior à data da realização da hasta pública, no horário das 10h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h30, desde que solicitado ao Presidente da Câmara Municipal, por via eletrónica, com antecedência de, pelo menos, 2 (dois) dias úteis, relativamente à data pretendida.
- 2 - Na resposta ao interessado é indicado o dia e a hora da visita aos lotes, que decorre na presença de um trabalhador municipal.

Artigo 17.º

Elementos disponíveis e esclarecimentos

- 1 - Os elementos disponíveis sobre os lotes a alienar e sobre o procedimento de hasta pública podem ser consultados no Balcão Único de Atendimento do Município de Leiria, e na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.
- 2 - Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos disponíveis sobre os lotes a alienar e do procedimento de hasta pública devem ser solicitados pelos interessados, por escrito, à Comissão da Hasta Pública, até ao 5.º (quinto) dia útil, contado da data da publicação dos anúncios no sítio institucional do Município de Leiria em www.cm-leiria.pt, devendo esta dar resposta no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 18.º

Valor base de licitação

O valor base de licitação de cada um dos lotes é aprovado pela Câmara Municipal, de acordo com o estudo económico elaborado para o efeito, e publicitado nos termos do artigo 21.º.

Artigo 19.º

Critério de adjudicação

O critério de adjudicação dos lotes é o da licitação de valor mais elevado.

Secção II

Procedimento da hasta pública

Artigo 20.º

Hasta pública

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a marcação do dia, hora e local de realização da hasta pública, o valor de cada lanço e a designação dos membros da comissão da hasta pública a que se refere o artigo 24.º.
- 2 - A decisão a que se refere o número anterior é publicitada por anúncio.

Artigo 21.º

Anúncio

- 1 - O anúncio da hasta pública deve conter os seguintes elementos:
 - a) A identificação e a localização dos lotes;
 - b) O valor base de licitação de cada lote;
 - c) O valor dos lanços;
 - d) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;



- e) As modalidades de pagamento admitidas;
- f) O local e a data-limite para a apresentação de requerimento para participação na hasta pública;
- g) O local, a data e a hora da praça;
- h) A indicação de outros elementos considerados relevantes.

2 - O anúncio a que se refere o número anterior é publicitado na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, e em dois jornais, um regional editado na área do concelho de Leiria e outro de âmbito nacional.

Artigo 22.º

Requisitos de licitação na hasta pública

- 1 - Qualquer interessado pode assistir à hasta pública.
- 2 - Para licitar na hasta pública, os interessados devem fazer prova da sua identidade, junto do presidente da comissão da hasta pública, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
 - a) Cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de identificação fiscal, se pessoa singular nacional, ou documento equivalente, se pessoa singular estrangeira;
 - b) Certidão permanente de registo comercial atualizada ou código de certidão permanente, se pessoa coletiva nacional, ou documento equivalente, se pessoa coletiva estrangeira;
 - c) Procuração, sempre que participe na hasta pública em representação de outrem.
- 3 - Quando, por motivo alheio à sua vontade, o licitante não possa apresentar os documentos exigidos no número anterior, tem de fazer prova de que aqueles foram solicitados em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 23.º

Realização da hasta pública

- 1 - O ato de hasta pública realiza-se no local, dia e hora fixados nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 20.º e decorre perante a comissão da hasta pública.
- 2 - A praça inicia-se quando o presidente da comissão da hasta pública declarar a sua abertura.
- 3 - Em ato contínuo, procede-se à licitação dos lotes a partir do valor base indicado no anúncio, não sendo admitidas licitações de valor igual ou inferior a este.
- 4 - As ofertas de licitação são aceites em lanços múltiplos, de acordo com o valor indicado no anúncio.
- 5 - A licitação termina quando o presidente da comissão da hasta pública tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
- 6 - O valor licitado mais elevado corresponde ao do preço do lote.
- 7 - Terminada a praça, a comissão da hasta pública elabora a lista dos licitantes, ordenados por ordem decrescente dos valores oferecidos e adjudica provisoriamente o lote a quem tenha oferecido o valor mais elevado, lavrando auto de adjudicação provisória que é assinado pelos seus membros e pelo adjudicatário provisório.
- 8 - No final da praça, o adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento da quantia correspondente a 5 % (cinco por cento) do preço total do lote, cabendo à comissão da hasta pública emitir o respetivo documento de pagamento.
- 9 - A quantia a que se refere o número anterior tem o valor de sinal e princípio de pagamento.
- 10 - Do ato da hasta pública é lavrada ata pela comissão da hasta pública.

Artigo 24.º

Comissão da hasta pública



- 1 - A comissão da hasta pública é composta por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.
- 2 - Na falta ou impedimento do presidente da comissão da hasta pública, este é substituído por um dos vogais efetivos.
- 3 - A comissão da hasta pública, por razões de funcionalidade, pode ser coadjuvada por trabalhadores municipais.

Artigo 25.º

Competências da comissão da hasta pública

Compete à comissão da hasta pública:

- a) Prestar esclarecimentos quando solicitados nos termos do n.º 2 do artigo 17.º e, ainda, durante a hasta pública;
- b) Verificar os documentos de identificação apresentados pelos licitantes;
- c) Elaborar a lista dos licitantes ordenados por ordem decrescente dos valores oferecidos;
- d) Adjudicar provisoriamente os lotes;
- e) Elaborar e assinar os autos de adjudicação provisória;
- f) Emitir os documentos de pagamento que identificam os adjudicatários provisórios dos lotes e os valores por estes devidos no ato da arrematação;
- g) Lavrar a ata da hasta pública;
- h) Propor à Câmara Municipal a adjudicação de cada um dos lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado.

Artigo 26.º

Competências do presidente da comissão da hasta pública

Compete ao presidente da comissão da hasta pública:

- a) Declarar a abertura da praça;
- b) Dirigir os trabalhos da hasta pública;
- c) Anunciar para cada um dos lotes o valor da licitação mais elevada.

Artigo 27.º

Causas de não adjudicação provisória

Constituem causas de não adjudicação provisória, a verificação pela comissão da hasta pública de:

- a) Fundado receio de conluio entre os licitantes;
- b) Prestação de falsas declarações pelos licitantes;
- c) Apresentação de documentos falsos pelos licitantes.

Artigo 28.º

Decisão de adjudicação definitiva

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir, sob proposta da comissão da hasta pública, sobre a adjudicação definitiva de cada um dos lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado.
- 2 - A decisão a que se refere o número anterior é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, e publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.
- 3 - Com a decisão de adjudicação definitiva, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote que lhe foi adjudicado ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda do mesmo.

CAPÍTULO III

Condições de aquisição e transmissão dos lotes

Secção I

Aquisição dos lotes



Artigo 29.º

Contrato-promessa de compra e venda

- 1 - O contrato-promessa de compra e venda do lote é celebrado no prazo máximo de 90 (noventa) dias seguidos e não prorrogáveis, a contar da data da notificação a que se refere o n.º 2 do artigo 28.º.
- 2 - A data da celebração do contrato-promessa é notificada ao adjudicatário pelos serviços municipais.

Artigo 30.º

Reforço do sinal

- 1 - Na data de assinatura do contrato-promessa de compra e venda, o adjudicatário do lote deve pagar, a título de reforço de sinal, a quantia correspondente a 45 % (quarenta e cinco por cento) do seu preço.
- 2 - A não celebração do contrato-promessa por parte do adjudicatário, na data que lhe vier a ser fixada, determina a perda de quaisquer quantias entregues a título de sinal e ou de reforço de sinal.

Artigo 31.º

Conteúdo do contrato-promessa

- 1 - O contrato-promessa deve conter, designadamente:
 - a) A identificação dos contraentes;
 - b) A identificação do lote a adquirir;
 - c) O preço da venda;
 - d) O tipo de atividade a instalar;
 - e) O valor respeitante ao sinal e ao seu reforço;
 - f) As consequências do incumprimento do contrato-promessa fixadas no n.º 2 e n.º 3;
 - g) A obrigação de cumprimento das normas do presente regulamento;
 - h) O prazo ou a data para a celebração do contrato definitivo.
- 2 - O incumprimento do contrato-promessa por parte do promitente-comprador determina a perda das quantias entregues a título de sinal e de reforço de sinal.
- 3 - O incumprimento do contrato-promessa por parte do Município determina a restituição em dobro das quantias pagas pelo promitente-comprador, a título de sinal e de reforço de sinal.

Artigo 32.º

Contrato de compra e venda

- 1 - Tendo sido celebrado contrato-promessa, o contrato de compra e venda deve ser outorgado no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data celebração daquele.
- 2 - Não tendo sido celebrado contrato-promessa, o contrato de compra e venda é outorgado no prazo máximo de 90 (noventa) dias seguidos a contar da data de notificação da adjudicação do lote, a que se refere o n.º 2 do artigo 28.º.
- 3 - Os serviços municipais notificam a data da celebração do contrato de compra e venda ao promitente-comprador ou, não havendo lugar a contrato promessa, ao adjudicatário.

Artigo 33.º

Conteúdo do contrato de compra e venda

- 1 - O contrato de compra e venda deve conter, entre o mais que ao caso couber:
 - a) A identificação dos contraentes;
 - b) A identificação do lote a adquirir;



- c) O tipo de atividade a instalar;
- d) O preço da venda;
- e) O número de prestações admitidas, se for o caso, e as respetivas datas de vencimento;
- f) Garantia idónea prestada nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 38.º;
- g) A limitação prevista no n.º 1 do artigo 39.º;
- h) O direito de preferência do Município, nos termos previstos no artigo 40.º;
- i) O direito de reversão do lote e respetivas benfeitorias para o Município, nos termos previstos no artigo 42.º;
- j) A obrigação de registo do direito de reversão;
- k) A obrigação de cumprimento do presente regulamento.

Artigo 34.º

Prorrogação de prazo

1 - Os prazos fixados no n.º 1 e n.º 2 do artigo 32.º podem ser prorrogados por um prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, mediante pedido devidamente fundamentado do promitente-comprador ou, não havendo lugar a contrato-promessa, do adjudicatário.

2 - Compete ao Presidente da Câmara Municipal decidir sobre os pedidos de prorrogação de prazo.

Artigo 35.º

Caducidade do direito à celebração do contrato

O direito à celebração do contrato-promessa ou do contrato de compra e venda dos lotes pretendidos caduca quando:

- a) A celebração do contrato-promessa ou do contrato de compra e venda não ocorrerem na data fixada para o efeito, por causa imputável ao promitente-comprador ou, não havendo lugar a contrato-promessa, ao adjudicatário;
- b) Se verifique o incumprimento do contrato-promessa por qualquer dos promitentes.

Artigo 36.º

Encargos e registos

Os encargos administrativos, notariais, registais e fiscais decorrentes da celebração, execução ou cessação do contrato-promessa de compra e venda ou do contrato de compra e venda são da responsabilidade do promitente-comprador ou do adquirente, consoante o caso.

Secção II

Formas de pagamento dos lotes

Artigo 37.º

Pagamento do valor dos lotes

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, o remanescente do preço em dívida de cada lote será pago no momento da outorga do contrato de compra e venda.

Artigo 38.º

Pagamento em prestações

1 - A requerimento do interessado, a Câmara Municipal, com faculdade de delegação no seu Presidente, pode diferir o pagamento do remanescente do preço em dívida, admitindo o pagamento em prestações mensais, iguais e sucessivas, até ao máximo de 24 (vinte e quatro) prestações, devendo no ato de celebração do contrato de compra e venda ser prestada garantia idónea.

2 - A primeira prestação vence-se no ato de celebração do contrato de compra e venda, e as sucessivas até ao último dia de cada um dos meses subsequentes.



3 - Para efeitos do disposto no n.º 1, considera-se garantia idónea a garantia bancária autónoma à primeira solicitação (*on first demand*), a caução e a hipoteca voluntária do lote.

4 - A mora no pagamento de qualquer prestação faz incorrer o devedor no pagamento de juros, à taxa prevista no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/99, de 16 de março.

5 - A falta de pagamento de uma prestação implica o vencimento imediato das restantes prestações.

Secção III

Transmissão de direitos

Artigo 39.º

Transmissão dos lotes

1 - Ao primeiro adquirente não é permitida a transmissão dos lotes a título gratuito ou oneroso, por qualquer meio ou forma legal ou convencional, sem que tenham decorrido cinco anos a partir da data da celebração do contrato de compra e venda, salvo em casos excecionais devidamente fundamentados, autorizados expressamente pela Câmara Municipal.

2 - Excetua-se do disposto no número anterior a transmissão dos lotes feita a:

- a) Entidades cujo capital social seja titulado em percentagem igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) pelo adquirente;
- b) Sócio do adquirente que tenha uma participação social igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social;
- c) Locadora financeira.

3 - No contrato que opere a transmissão do lote, o transmitente obriga-se a informar o adquirente da obrigação de cumprimento do presente regulamento, designadamente no que respeita às atividades por este permitidas e às obrigações que por si foram assumidas perante o Município.

4 - Sob pena de ineficácia do contrato de transmissão do lote perante o Município de Leiria, o adquirente deve ali declarar que se obriga ao cumprimento pleno e integral do presente regulamento e que aceita os deveres e obrigações do primeiro adquirente perante o Município, incluindo a de manter atividade a instalar ou instalada no lote, salvo se outra atividade lhe for previamente autorizada pela Câmara Municipal.

Artigo 40.º

Direito de preferência

1 - O Município de Leiria goza do direito de preferência:

- a) Na alienação, a qualquer título, do lote;
- b) Na dação em pagamento ou em cumprimento do lote;
- c) Na venda judicial do lote;
- d) Na adjudicação do lote em liquidação e partilha do seu titular.

2 - Excetua-se do número anterior a transmissão da propriedade dos lotes a favor de locadora financeira e nos casos de sucessão "mortis causa".

3 - Para efeitos do disposto no n.º 1, o transmitente dos lotes deve previamente comunicar ao Município de Leiria o projeto de alienação ou transmissão que pretende operar, bem como as cláusulas do respetivo contrato e demais elementos pertinentes.

4 - A Câmara Municipal dispõe do prazo de 30 (trinta) dias seguidos para exercer o direito de preferência, a contar da data da receção da comunicação efetuada ao abrigo do número anterior.

5 - O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.



Artigo 41.º

Resolução do contrato de compra e venda

1 - Constituem causas de resolução do contrato de compra e venda dos lotes:

- a) O pedido de licenciamento da obra ou de comunicação prévia não ser apresentado no prazo máximo de 6 (seis) meses, após a celebração do contrato de compra e venda;
- b) As obras de construção das unidades empresariais a instalar não se iniciarem no prazo máximo de 6 (seis) meses, após a emissão do alvará de licença de construção ou do pagamento das taxas relativas à comunicação prévia;
- c) A autorização de utilização não for emitida no prazo de 4 (quatro) anos, após a data da celebração do contrato de compra e venda;
- d) O adquirente não der início à sua atividade no prazo máximo de 6 (seis) meses, após a emissão da autorização de utilização.

2 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a resolução do contrato de compra e venda dos lotes, com a consequente reversão dos mesmos para o Município, nos termos do artigo seguinte.

3 - A resolução do contrato de compra e venda dos lotes é feita por comunicação escrita extrajudicial ao adquirente faltoso.

Artigo 42.º

Reversão

1 - A resolução do contrato de compra e venda nos termos do artigo anterior determina a imediata reversão da propriedade dos lotes para o Município, com as benfeitorias que neles tenham sido realizadas, devendo a autarquia restituir ao adquirente faltoso tão somente o preço que tenha recebido, sem quaisquer acréscimos de juros ou outros.

2 - Havendo acordo, a reversão do lote opera-se mediante contrato, sendo a data da sua celebração notificada ao adquirente faltoso pelos serviços municipais.

3 - Se o adquirente faltoso não tiver efetuado o pagamento das despesas decorrentes do contrato que se refere o número anterior no momento da sua celebração, os serviços municipais procedem à sua notificação, fixando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, para pagamento daquelas.

4 - Não havendo acordo, a resolução operar-se-á por via judicial, podendo o Município exigir do adquirente faltoso uma indemnização computada em 20% do valor base de licitação do lote, para ressarcimento dos prejuízos causados.

Capítulo IV

Gestão e funcionamento do PEMR

Artigo 43.º

Infraestruturas do PEMR

1 - As infraestruturas do loteamento do PEMR são constituídas por:

- a) Acessos e arruamentos comuns;
- b) Lugares de estacionamento comuns;
- c) Zonas verdes comuns;
- d) Redes principais de abastecimento de água, gás, eletricidade e comunicações;
- e) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
- f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior e sinalização);
- g) Outras infraestruturas previstas no loteamento do PEMR.



2 - As infraestruturas do loteamento do PEMR são construídas e mantidas pelo Município, sem prejuízo da contratação de terceiros para o efeito e da intervenção de prestadores de serviços públicos.

Artigo 44.º

Obrigações do Município

O Município obriga-se a prestar nas infraestruturas comuns do loteamento do PEMR, por si ou por intermédio de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços:

- a) Limpeza urbana;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa do PEMR;
- d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
- e) Recolha, armazenagem e reutilização das águas pluviais;
- f) Iluminação dos arruamentos.

Artigo 45.º

Obrigações dos adquirentes dos lotes

Os adquirentes dos lotes obrigam-se a:

- a) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, colaboradores, clientes, fornecedores e visitantes, as disposições do presente regulamento que lhes sejam aplicáveis;
- b) Licenciar a atividade a exercer, nos termos legalmente exigidos;
- c) Manter em vigor, com valores adequados e atualizados, as apólices de seguros de responsabilidade civil e de multiriscos das suas instalações, que cubram designadamente riscos de incêndio, explosão e outros relevantes para as atividades exercidas;
- d) Cumprir as regras relativas à ocupação e utilização das infraestruturas e espaços comuns;
- e) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns do PEMR;
- f) Manter as suas instalações em bom estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, e executar por sua conta todas as operações de manutenção necessárias;
- g) Manter em bom estado de conservação os espaços verdes no interior dos lotes, sejam arborizados, relvados ou ajardinados, bem como outros elementos paisagísticos dos lotes;
- h) Efetuar a limpeza dos lotes e proceder à sua vedação, enquanto não for dado início à construção da unidade empresarial e a não depositar neles resíduos ou substâncias perigosas ou poluentes, ainda que de forma temporária;
- i) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- j) Comunicar ao Presidente da Câmara Municipal quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento do PEMR ou degradar as suas infraestruturas e outros bens comuns.

Artigo 46.º

Armazenamento de materiais a descoberto

- 1 - O armazenamento de materiais a descoberto está condicionado à sua localização dentro das respetivas áreas dos lotes.
- 2 - Os materiais armazenados devem respeitar as condições de segurança previstas no plano de emergência interno a que se refere o artigo 49.º e estar devidamente acondicionados e organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.



Artigo 47.º

Circulação rodoviária interna e estacionamento

- 1 - A circulação automóvel, pedonal e o acesso ao estacionamento no interior do PEMR, para além do respeito pela sinalização de trânsito existente, não pode constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados.
- 2 - As áreas reservadas a estacionamento e a paragem de viaturas ligeiras e pesadas devidamente sinalizadas para o efeito, encontram-se definidas em cada via de circulação do PEMR, não sendo permitido o seu estacionamento ou paragem fora destas áreas.
- 3 - As operações de carga e descarga devem ser efetuadas dentro dos lotes.
- 4 - Não é permitida a utilização ou ocupação, ainda que provisória, de vias de circulação ou espaços comuns para estacionamento ou paragem de viaturas, salvo autorização prévia da Câmara Municipal, com definição das medidas de prevenção e sinalização adequadas e da sinalização de trânsito a implementar, de forma a assegurar as condições de segurança rodoviária.
- 5 - O exercício da competência da Câmara Municipal previsto no número anterior, pode ser delegado no seu Presidente, com a faculdade de subdelegação deste nos Vereadores.

Artigo 48.º

Sinalização informativa

Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de circulação comuns são geridos pelo Município de Leiria.

Artigo 49.º

Organização da segurança em emergência

- 1 - As unidades empresariais instaladas no PEMR devem possuir um plano de emergência interno que estabeleça a estrutura de segurança da sua unidade e as normas e procedimentos de atuação para os seus colaboradores em situações de emergência.
- 2 - As unidades empresariais instaladas no PEMR devem facultar à Câmara Municipal o seu plano de emergência interno, bem como a identificação e os contactos da sua equipa de segurança indicando, pelo menos, uma pessoa que possa ser contactada em caso de emergência.
- 3 - No âmbito da aplicação do plano de emergência interno, as situações de emergência que venham a ocorrer devem ser imediatamente comunicadas ao Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 50.º

Penalidades

- 1 - Sem prejuízo de responsabilidade civil, criminal ou contraordenacional, a Câmara Municipal pode decidir sobre a imposição de medidas destinadas a suprir o incumprimento por parte dos adquirentes dos lotes quando deixem de cumprir de qualquer das obrigações previstas no artigo 45.º.
- 2 - Os adquirentes dos lotes são notificados das medidas a que se refere o número anterior, para procederem à sua adoção, no prazo de 30 (trinta) dias contados da receção da notificação.
- 3 - Findo o prazo referido no número anterior sem que o incumprimento se mostre suprido, a Câmara Municipal pode aplicar ao adquirente faltoso uma penalidade pecuniária fixada em € 250,00, por cada dia de incumprimento.

Capítulo V

Disposições finais

Artigo 51.º

Proteção de Dados



- 1 - Em cumprimento da legislação aplicável à proteção de dados pessoais, o Município procede ao tratamento dos dados pessoais obtidos no âmbito do presente regulamento, conservando-os pelos prazos legalmente fixados.
- 2 - Os dados pessoais poderão ser comunicados às seguintes entidades para as finalidades indicadas:
- Prestadores de serviços do Município, para efeitos do cumprimento das suas obrigações legais e ou contratuais, nomeadamente, no que respeita a processamento de pagamentos;
 - Mandatários judiciais do Município e tribunais para efeitos de representação, declaração, exercício ou defesa de direitos em procedimentos administrativos, processos judiciais ou de qualquer outra natureza;
 - Organismos públicos para efeitos de cumprimento de obrigações legais a que o Município se encontre vinculado.

Artigo 52.º

Comissão Arbitral

- 1 - Sendo necessária a avaliação de bens e ou benfeitorias edificadas nos lotes, ou sendo necessária a resolução de qualquer litígio referente à aplicação do presente regulamento, será constituída uma Comissão Arbitral, composta por 3 (três) árbitros, em que um será nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo adquirente e o terceiro, que presidirá, por acordo entre os árbitros nomeados pelas partes.
- 2 - Na falta de acordo entre os árbitros nomeados pelas partes, o terceiro árbitro será nomeado pelo Presidente do Tribunal da Relação de Coimbra.
- 3 - O prazo para a designação do árbitro da contraparte será de 5 (cinco) dias, dispondo os árbitros designados pelas partes de igual prazo para a escolha do árbitro presidente.
- 4 - A Comissão Arbitral funcionará nas instalações do Município de Leiria.
- 5 - No caso de avaliação de benfeitorias, o relatório com o resultado da avaliação é notificado às partes, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da constituição da Comissão Arbitral.
- 6 - No caso de litígio, o prazo para a apresentação dos articulados será de 15 (quinze) dias.
- 7 - A decisão e ou a avaliação das benfeitorias terá de ser proferida ou efetuada no prazo de 60 (sessenta) dias contados da constituição da Comissão Arbitral.
- 8 - Os prazos não se suspendem durante as férias, decidindo a Comissão Arbitral segundo o direito constituído, havendo recurso da decisão.
- 9 - As custas serão fixadas pela Comissão Arbitral, devendo ser suportadas pelas partes, em função do respetivo decaimento.
- 10 - O cumprimento das obrigações decorrentes do presente regulamento não será interrompido com fundamento na pendência da resolução das questões suscitadas ou em virtude de a Comissão Arbitral ainda não ter proferido decisão.
- 11 - Nos casos omissos aplicam-se supletivamente as disposições da Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.

Artigo 53.º

Falsas declarações

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal, as falsas declarações prestadas no âmbito do presente regulamento, determinam, consoante o caso, e mediante decisão da Câmara Municipal:

- A não admissão de participação no procedimento de hasta pública;
- A não adjudicação provisória dos lotes;
- A resolução do contrato-promessa com a consequente perda das quantias pagas a título de sinal e reforço de sinal;
- A resolução do contrato definitivo e a consequente reversão do lote e das benfeitorias, nos termos previstos nos artigos 41.º e 42.º.



Artigo 54.º

Cedência de informação

- 1 - Com a finalidade de efetuar a monitorização do PEMR, a Câmara Municipal pode solicitar aos adquirentes dos lotes informação sobre a atividade das suas empresas, comprometendo-se os adquirentes a ceder a informação necessária à referida monitorização.
- 2 - O exercício da competência da Câmara Municipal previsto no número anterior, pode ser delegado no seu Presidente, com a faculdade de subdelegação deste nos Vereadores.

Artigo 55.º

Fiscalização

- 1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização do cumprimento das normas do presente regulamento compete ao Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação nos Vereadores.
- 2 - No exercício da atividade de fiscalização, o Presidente da Câmara Municipal é auxiliado por trabalhadores municipais com formação adequada a quem incumbe preparar e executar as suas decisões.

Artigo 56.º

Dúvidas e omissões

- 1 - As dúvidas e omissões na interpretação e aplicação do presente regulamento devem ser resolvidas com recurso à legislação aplicável, bem como aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas.
- 2 - As dúvidas na interpretação e aplicação do presente regulamento e os casos omissos são resolvidos mediante deliberação da Câmara Municipal de Leiria.

Artigo 57.º

Direito subsidiário

A tudo o que não esteja expressamente previsto no presente regulamento, aplica -se o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, o Código Civil, e na sua falta ou insuficiência, os princípios gerais de Direito.

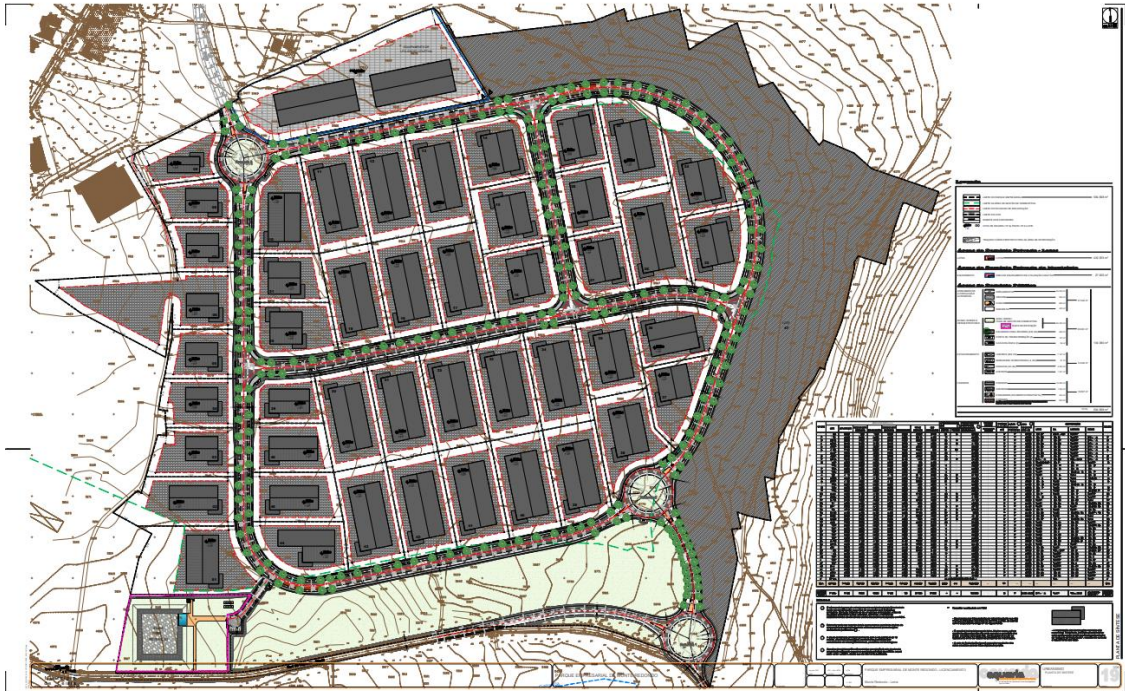
Artigo 58.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação no Diário da República.

Anexo I

(a que se refere o n.º 1 do artigo 7.º)



Anexo II
(a que se refere o n.º 2 do artigo 7.º)

