



INFORMAÇÃO

PROCESSO NIPG 14580/26

ASSUNTO: Projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo – Submissão a audiência de entidades interessadas e a consulta pública

1. Enquadramento factual

a) Por deliberação da Câmara Municipal, tomada em sua reunião de 23/03/2026, e no exercício da competência que lhe é conferida pela 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, foi determinado o início ao procedimento administrativo com vista à alteração do Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo.

b) Em cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo, doravante designado CPA, foi publicitado o início do sobredito procedimento administrativo, através do Edital n.º 105/2026, de 26/03/2026, tendo sido fixado o prazo de 10 dias úteis, contados da sua publicação na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, para a constituição de interessados e a apresentação de contributos para a elaboração da alteração ao regulamento.

c) Durante o referido período, não se constituíram interessados, nem foram apresentados contributos a considerar na elaboração do projeto de alteração ao regulamento.

d) Nesta sequência, a Divisão de Economia e Inovação apresentou os seus contributos e foi elaborado o projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, que se anexa à presente informação.

e) Atenta a natureza da matéria regulamentada e considerando que quer o procedimento de elaboração originário do regulamento quer a anterior alteração foram submetidos a audiência de entidades interessadas e a consulta pública, impõe-se que também se promova a observância dessas formas de participação procedimental relativamente ao projeto de alteração que ora se apresenta, nos termos do disposto no artigo 12.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 100.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 101.º, todos do CPA.

2. Propostas

Em razão dos fundamentos de facto e de direito antecedentes, propõe-se que esta informação seja levada à apreciação do Senhor Presidente da Câmara Municipal, na qualidade de responsável pela direção do procedimento, para que, concordando com o teor do projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo em anexo, determine a submissão deste assunto a reunião da Câmara Municipal, para que este órgão, no uso da competência prevista 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 redação atual, delibere:

a) Em razão da natureza da matéria que disciplina, submeter o Projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, pelo prazo de 30 dias úteis, contados da sua publicação no Diário da República:

i) A audiência escrita das entidades interessadas, a saber: NERLEI CCI – Associação Empresarial da Região de Leiria/Câmara de Comércio e Indústria; 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 (AICEP, E.P.E.), nos termos e para efeitos do disposto no artigo 12.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 100.º, ambos do CPA;

ii) A consulta pública, para recolha de sugestões, em cumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 101.º do CPA;

b) Que a apresentação das pronúncias e sugestões devem ser dirigidas ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, na qualidade de responsável pela direção do procedimento, e remetidas para o endereço eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt ou, por correio normal, para Município de Leiria, Largo da República 2414-006 Leiria;

c) Publicitar o projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

À consideração superior.

A trabalhadora

Vanessa de Oliveira Pereira
CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL
26-05-2026

Assinatura Digital Certificada 1

Parecer:	Despacho:
	Concordo com os termos da informação prestada. Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL 27-05-2026 Assinatura Digital Certificada 2



Projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo

Nota justificativa

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 respetiva área de atividade.

Neste quadro, foi aprovado o Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, publicado pelo Regulamento n.º 612/2024, no Diário da República, 2.ª série, n.º 105, de 31 de maio de 2024, que estabelece o regime de alienação e transmissão dos lotes daquele parque empresarial, bem como as regras da sua gestão e funcionamento.

Posteriormente à aprovação do sobredito regulamento, verificou-se a necessidade de ordenar e planear as atividades económicas a instalar nos lotes do referido parque empresarial, o que motivou a primeira alteração, publicada pelo Regulamento n.º 297/2025, no Diário da República, 2.ª série, de 3 de março de 2025, que incidiu sobre as atividades económicas admissíveis no PEMR, bem como aspetos relativos à decisão da Câmara Municipal sobre a hasta pública e ao respetivo anúncio.

Sucedendo que, fruto da experiência entretanto colhida com a vigência e aplicação do Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, revelou-se necessário proceder a uma nova alteração, por forma a assegurar a sua adequação às atuais exigências de promoção do desenvolvimento económico local, bem como às dinâmicas do mercado e às necessidades do tecido empresarial da região.

Com efeito, a alienação dos lotes vertida no regulamento, assente exclusivamente na modalidade de hasta pública, embora garanta o cumprimento dos princípios da transparência e da concorrência, mostra-se insuficiente para garantir a prossecução dos objetivos estratégicos municipais, designadamente ao nível da captação de investimento estruturante, da atração de atividades económicas de elevado valor acrescentado e da promoção de emprego qualificado.

Assim, a presente alteração regulamentar visa instituir um quadro normativo que contemple um regime plural de modalidades de alienação de lotes, prevendo, para além da hasta pública, o concurso por propostas em carta fechada, orientado para a valorização do mérito e do interesse estratégico dos projetos, assim como o ajuste direto, em situações excecionais e devidamente fundamentadas no reconhecimento de interesse municipal nos projetos de investimento a desenvolver.

A par disso, com a presente alteração procede-se à densificação das normas relativas ao procedimento de hasta pública dos lotes, à previsão da alienação conjunta de lotes, ao complemento dos mecanismos de fiscalização e, ainda, das situações de incumprimento contratual e de reversão, bem como à harmonização e articulação sistemática das disposições regulamentares.

No que respeita à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, conclui-se que os benefícios associados, ainda que de natureza predominantemente qualitativa e não totalmente quantificável, superam os custos inerentes, os quais se traduzem essencialmente em encargos administrativos correntes, sem impacto financeiro significativo para o Município.



Deste modo, a alteração projetada apresenta-se como adequada, necessária e proporcional, contribuindo para uma gestão mais eficaz e transparente dos recursos municipais e para a prossecução do interesse público.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e no exercício das competências que lhe estão conferidas pela 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, a Câmara Municipal de Leiria elaborou o presente projeto de Alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, o qual, em razão da natureza da matéria que disciplina e, em cumprimento do disposto no artigo 12.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 100.º do Código do Procedimento Administrativo, será submetido a audiência escrita das entidades 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., e, em cumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 101.º do mesmo Código, submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, ambas a ocorrer em simultâneo, pelo prazo de 30 dias úteis, contado da publicação do projeto de regulamento na 2.ª série do Diário da República, e, ainda, publicitado na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento procede à segunda alteração ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, publicado pelo Regulamento n.º 612/2024, no Diário da República, 2.ª série, n.º 105, de 31 de maio de 2024, alterado pelo Regulamento n.º 297/2025, publicado no Diário da República, 2.ª série, de 3 de março de 2025.

Artigo 2.º

Alteração

Os artigos 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 9.º, 10.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 28.º, 29.º, 32.º, 38.º, 41.º e 55.º do Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 4.º

[...]

[...]

a) “Adquirente” – a pessoa singular ou coletiva que, mediante a celebração de contrato de compra e venda, adquire a titularidade de um ou mais lotes integrados no PEMR;

b) “Agrupamento de lotes” – o conjunto de lotes que, para efeitos do procedimento de alienação, é considerado como uma unidade indivisível;

c) [Anterior alínea a).]

d) “[Anterior alínea b).]

e) “Projeto de interesse municipal” – o projeto de investimento que, por reunir os requisitos fixados, assume reconhecido interesse municipal;



f) [Anterior alínea c).]

Artigo 5.º

[...]

O PEMR situa-se na Freguesia de Monte Redondo, Concelho de Leiria, e abrange o conjunto dos lotes e respetivas infraestruturas que integram o seu loteamento.

Artigo 6.º

[...]

1 - [...]

2 – As atividades admissíveis em cada lote ou agrupamento de lotes do PEMR são definidas pela Câmara Municipal e publicitadas no anúncio a que se refere o artigo 21.º.

Artigo 7.º

[...]

1 - [...]

2 - [Revogado.]

3 - A planta a que se refere o n.º 1 encontra-se igualmente disponível na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 9.º

[...]

1 - Os lotes do PEMR podem ser alienados individualmente ou em agrupamentos, conforme previsto no respetivo procedimento.

2 - Sempre que o valor base de alienação de lotes ou agrupamento de lotes seja superior a 1000 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida, a alienação depende de deliberação da Assembleia Municipal, para efeitos de autorização e fixação das respetivas condições gerais, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

3 - A alienação dos lotes do PEMR é efetuada mediante a celebração de contrato de compra e venda, nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes.

Artigo 10.º

[...]

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

Artigo 12.º

[...]



1 - [...]

2 - Podem, ainda, participar na hasta pública as 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, ao universo do Município de Leiria e no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa.

3 - [...]

Artigo 13.º

[...]

1 - [...]

a) [...]

b) [...]

c) Documentos comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social e 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) Declaração ou código do Registo Central de Beneficiário Efetivo, se aplicável;

e) [Anterior alínea d).]

f) [Anterior alínea e).]

2 - Os formulários do requerimento, do formulário do projeto de investimento e da declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento são aprovadas pela Câmara Municipal e encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

3 - [Revogado.]

Artigo 14.º

Prazo e forma

1 - O prazo para a submissão 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.

2 - Os requerimentos de participação e os elementos instrutórios devem ser submetidos por via eletrónica, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 15.º

[...]

[...]

a) Exercer atividades imobiliárias, no caso de pessoas singulares, ou incluir atividades imobiliárias no objeto social, no caso de pessoas coletivas;

b) Não possuir a sua situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social, a Autoridade Tributária e Aduaneira e o universo do Município de Leiria, no caso de pessoas singulares e coletivas nacionais, ou não possuir a sua situação contributiva e tributária regularizada em Portugal, ao universo do



Município de Leiria e no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa, no caso de pessoas singulares e coletivas estrangeiras;

c) [Anterior alínea b.]

d) Não submeter o requerimento e elementos instrutórios no prazo e pela forma a que se refere o artigo anterior;

e) [Anterior alínea c].]

f) [Anterior alínea d).]

g) [Anterior alínea e).]

Artigo 18.º

[...]

O valor base de licitação de cada um dos lotes e agrupamentos de 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

[...]

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

Artigo 20.º

[...]

1 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a marcação do dia, hora e local de realização da hasta pública, os lotes e agrupamentos de lotes a alienar, as atividades admissíveis nos lotes e agrupamentos de lotes, o valor de cada lanço e a designação dos membros da comissão da hasta pública a que se refere o artigo 24.º.

2 - [...]

Artigo 21.º

[...]

1 - [...]

a) A identificação e a localização dos lotes e agrupamentos de lotes;

b) As atividades admissíveis em cada lote e agrupamento de lotes;

c) O valor base de licitação de cada lote ou de agrupamento de lotes;

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) O local e a data-limite para a submissão do requerimento para participação na hasta pública;

h) [...]

i) A identificação da comissão da hasta pública;

j) [Anterior alínea i).]

2 - [...]



Artigo 22.º

Assistência e requisitos de licitação na hasta pública

- 1 - Qualquer pessoa pode assistir ao ato público de hasta pública.
- 2 - Para licitar na hasta pública, os interessados admitidos devem apresentar, junto do presidente da comissão da hasta pública, os seguintes documentos:
 - a) [...]
 - b) Certidão permanente de registo comercial atualizada ou código de certidão permanente, se pessoa coletiva nacional, ou documento equivalente, se pessoa coletiva estrangeira, caso o documento ou código apresentado com o requerimento de admissão não se mostre válido;
 - c) [...]
 - d) Declaração ou código do Registo Central de Beneficiário Efetivo, caso o documento ou código apresentado com o requerimento de admissão não se mostre válido;
 - e) Documentos comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social e 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, caso os documentos apresentados com o requerimento de admissão não se mostrem válidos.
- 3 - [...]

Artigo 23.º

[...]

- 1 - [...]
- 2 - [...]
- 3 - Os interessados admitidos devem efetuar a respetiva inscrição, mediante a apresentação dos documentos referidos no n.º 2 do artigo anterior.
- 4 - Em ato contínuo, procede-se à licitação dos lotes e agrupamentos de lotes a partir do valor base indicado no anúncio, não sendo admitidas licitações de valor igual ou inferior a este.
- 5 - [...]
- 6 - [...]
- 7 - O valor lícitado mais elevado corresponde ao do preço do lote ou agrupamento de lotes.
- 8 - 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 ou agrupamento de lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado, lavrando auto de adjudicação provisória que é assinado pelos seus membros e pelo adjudicatário provisório.
- 9 - No final da praça, o adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento da quantia correspondente a 5 % (cinco por cento) do preço total do lote ou agrupamento de lotes, cabendo à comissão da hasta pública emitir o respetivo documento de pagamento.
- 10 - [...]
- 11 - [...]



Artigo 24.º

[...]

1 - [...]

2 - A comissão da hasta pública inicia funções no dia útil seguinte ao do envio do anúncio para publicação.

3 - [Anterior n.º 2.]

4 - [Anterior n.º 3.]

Artigo 25.º

[...]

[...]

- a) Proceder à consulta dos requerimentos de participação e respetivos elementos instrutórios submetidos;
- b) Solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos interessados ao universo do Município de Leiria;
- c) Analisar os requerimentos de participação e os elementos instrutórios apresentados, nos termos dos artigos 12.º a 15.º;
- d) Elaborar ata fundamentada com indicação de todos os requerimentos de participação e elementos instrutórios submetidos e proposta de admissão e não admissão dos interessados;
- e) Apreçar as pronúncias apresentadas em sede de audiência prévia;
- f) Elaborar ata fundamentada com ponderação das pronúncias dos interessados em sede de audiência prévia e proposta de manutenção ou modificação do projeto de decisão de admissão e não admissão dos interessados;
- g) Prestar esclarecimentos quando solicitados nos termos do n.º 2 do artigo 9.º-C e, ainda, durante a hasta pública;
- h) [Anterior alínea b).]
- i) [Anterior alínea c).]
- j) Adjudicar provisoriamente os lotes e agrupamentos de lotes;
- k) [Anterior alínea e).]
- l) Emitir os documentos de pagamento que identificam os adjudicatários provisórios dos lotes e agrupamentos de lotes e os valores por estes devidos no ato da arrematação;
- m) [Anterior alínea g).]
- n) Propor à Câmara Municipal a adjudicação de cada um dos lotes ou agrupamento de lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado.

Artigo 26.º

[...]

[...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) Anunciar para cada um dos lotes ou agrupamento de lotes o valor da licitação mais elevada.



Artigo 28.º

[...]

1 - Compete à Câmara Municipal decidir, sob proposta da comissão da hasta pública, sobre a adjudicação definitiva de cada um dos lotes ou agrupamento de lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado.

2 - Com a decisão de adjudicação definitiva, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote ou agrupamento de lotes que lhe foi adjudicado ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda do mesmo.

3 - A decisão de adjudicação é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, sendo-lhe concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis para que indique, por escrito, se pretende celebrar contrato-promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda.

4 - A decisão referida no n.º 1 é ainda publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 29.º

[...]

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 3 do artigo 28.º, o n.º 5 do artigo 28.º-K e o n.º 4 do artigo anterior.

2 - [...]

Artigo 32.º

[...]

1 - [...]

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 da notificação da adjudicação do lote a que se refere o n.º 3 do artigo 28.º, o n.º 5 do artigo 28.º-K e o n.º 4 do artigo 28.º-T.

3 - [...]

Artigo 38.º

[...]

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 - [...]

3 - [...]

4 - [...]

5 - [...]



Artigo 41.º

[...]

1 - [...]

a) O pedido de alteração da operação de loteamento com vista à junção dos lotes alienados em agrupamento não ser apresentado no prazo máximo de 2 (dois) meses, após a celebração do contrato de compra e venda;

b) 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 ou após a alteração da operação de loteamento a que se refere a alínea anterior;

c) [Anterior alínea b).]

d) A autorização de utilização não for emitida no prazo de 4 (quatro) anos, após a data da celebração do contrato de compra e venda ou após a alteração da operação de loteamento a que se refere a alínea a);

e) [Anterior alínea d).]

f) A instalação nos lotes de atividade diversa da constante do contrato de compra e venda;

g) O pedido de alteração da operação de loteamento com vista à divisão do agrupamento de lotes no prazo de 5 (cinco) anos, após a alteração da operação de loteamento.

2 - [...]

3 - [...]

Artigo 55.º

[...]

1 - [...]

2 - [...]

3 - O exercício do poder de fiscalização abrange o acesso aos lotes e instalações integradas no PEMR, desde que tal se revele necessário e proporcional à verificação do cumprimento das normas do presente regulamento.

4 - O acesso referido no número anterior deve, sempre que possível, ser precedido de pré-aviso ao adquirente do lote, com indicação da finalidade, e realizar-se em termos que causem o menor prejuízo possível à sua atividade.”

Artigo 3.º

Aditamento

São aditados os artigos 9.º-A, 9.º-B, 9.º-C, 28.º-A, 28.º-B, 28.º-C, 28.º-D, 28.º-E, 28.º-F, 28.º-G, 28.º-H, 28.º-I, 28.º-J, 28.º-K, 28.º-L, 28.º-M, 28.º-N, 28.º-O, 28.º-P, 28.º-Q, 28.º-R, 28.º-S e 28.º-T e o Anexo III ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, com a seguinte redação:

“Artigo 9.º-A

Modalidades da alienação

Os lotes do PEMR podem ser alienados através de uma das seguintes modalidades:

a) Hasta pública, nos termos do disposto nos artigos 10.º a 28.º;

b) Concurso por propostas em carta fechada, nos termos do disposto nos artigos 28.º-A a 28.º-K;



c) Ajuste direto, precedido do reconhecimento de projeto interesse municipal, nos termos do disposto nos artigos 28.º-L a 28.º-T.

Artigo 9.º-B

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 ou do termo do prazo para submissão das propostas, no horário das 10h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h30, desde que solicitado ao Presidente da Câmara Municipal, por via eletrónica para o endereço de correio eletrónico geral da Câmara Municipal, 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 9.º-C

Elementos disponíveis e esclarecimentos

1 - Os elementos disponíveis sobre os lotes e agrupamento de lotes a alienar, bem como sobre a hasta pública e o concurso por propostas em carta fechada 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 e agrupamento de lotes a alienar, bem como da hasta pública e do concurso por propostas em carta fechada devem ser solicitados pelos interessados ao Presidente da Câmara Municipal, por via eletrónica para o endereço de correio eletrónico geral da Câmara Municipal, até ao 5.º (quinto) dia útil, contado da data da publicação dos respetivos anúncios na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, devendo a comissão da hasta pública ou o júri do procedimento dar resposta no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

Artigo 28.º-A

Concurso por propostas em carta fechada

1 - A alienação de lotes e agrupamentos de lotes do PEMR pode ser efetuada mediante concurso por propostas em carta fechada.

2 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a abertura do procedimento, estabelecendo os lotes e agrupamentos de lotes a alienar, as atividades admissíveis nos lotes e agrupamentos de lotes, o valor base de apresentação das propostas para cada lote ou agrupamento de lotes, apurado de acordo com o estudo económico elaborado, nos termos do artigo 18.º, os critérios e subcritérios de avaliação e classificação das propostas, incluindo o valor da proposta, os elementos instrutórios para avaliação das propostas, a pontuação mínima para admissão das propostas, a data-limite para a submissão das propostas, a designação dos membros do júri do procedimento, a marcação do dia, hora e local para abertura das propostas e os critérios de desempate das propostas.

3 - A decisão a que se refere o número anterior é publicitada por anúncio, conforme disposto no artigo seguinte.



Artigo 28.º-B

Anúncio

1 - O anúncio do procedimento deve conter os seguintes elementos:

- a) Os lotes ou agrupamentos de lotes;
- b) As atividades admissíveis nos lotes;
- c) O valor base de apresentação das propostas para cada lote ou agrupamento de lotes;
- d) Os critérios e subcritérios de avaliação e classificação das propostas;
- e) Os elementos instrutórios para avaliação das propostas;
- f) Pontuação mínima para admissão das propostas;
- g) A data-limite para a submissão de propostas;
- h) A forma de submissão das propostas;
- i) O local, a data e a hora para abertura das propostas;
- j) A identificação do júri do procedimento;
- k) Os critérios de desempate das propostas;
- l) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- m) As modalidades de pagamento admitidas;
- n) 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 28.º-C

Propostas

1 - Podem apresentar propostas os interessados que reúnam as condições previstas no artigo 12.º, com as devidas adaptações.

2 - Os proponentes devem submeter as propostas em carta fechada, indicando o valor de alienação dos lotes ou agrupamento de lotes, que tem de ser sempre superior ao respetivo valor base.

3 - As propostas devem ser acompanhadas 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) Documentos comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social e 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) Declaração ou código do Registo Central de Beneficiário Efetivo, se aplicável;
- e) Formulário do projeto de investimento, preenchido nos termos do artigo seguinte;
- f) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento;
- g) Demais elementos instrutórios necessários para a avaliação das propostas.



4 - As minutas do formulário das propostas e da declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento são aprovadas pela Câmara Municipal e encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

5 - As propostas e os elementos instrutórios devem ser submetidos por via eletrónica, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-D

Formulário do projeto de investimento

O formulário do projeto de investimento, a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo anterior, deve incluir:

- a) A identificação completa do proponente, incluindo a designação social, a forma jurídica, a atividade principal, o código de classificação da atividade económica, o ano de início de atividade, o capital social e a estrutura societária, bem como a identificação dos responsáveis pela proposta;
- b) Outros elementos que venham a ser estabelecidos na deliberação de abertura do concurso por propostas em carta fechada.

Artigo 28.º-E

Júri do procedimento

- 1 - O júri do procedimento é composto por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.
- 2 - O júri do procedimento inicia funções no dia útil seguinte ao do envio do anúncio para publicação.
- 3 - Na falta ou impedimento do presidente do júri do procedimento, este é substituído por um dos vogais efetivos.
- 4 - O júri do procedimento, por razões de funcionalidade, pode ser coadjuvado por trabalhadores municipais.

Artigo 28.º-F

Competências do júri do procedimento

Compete ao júri do procedimento:

- a) Prestar esclarecimentos quando solicitados nos termos do n.º 2 do artigo 9.º-C;
- b) Solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos proponentes ao universo do Município de Leiria;
- c) Analisar as propostas apresentadas;
- d) Elaborar o relatório preliminar;
- e) Proceder à audiência prévia dos proponentes;
- f) Ponderar as pronúncias dos proponentes;
- g) Elaborar o relatório final.

Artigo 28.º-G

Causas de exclusão das propostas

Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) O proponente não reunir as condições previstas no n.º 1 do artigo 28.º-C;
- b) Apresentação de proposta de valor igual ou inferior ao valor base do lote ou agrupamento de lotes;



- c) Não apresentação dos elementos instrutórios previstos no n.º 3 do artigo 28.º-C;
- d) Não submissão das propostas e elementos instrutórios no prazo ou pela forma estabelecidas;
- e) A atividade a desenvolver não se enquadrar nas atividades admissíveis para o lote ou agrupamento de lotes;
- f) A obtenção de pontuação inferior à mínima fixada para a admissão das propostas;
- g) A prestação de falsas declarações;
- h) A apresentação de documentos falsos.

Artigo 28.º-H

Relatório preliminar e audiência prévia

- 1 - Terminado o prazo fixado para a submissão das propostas, o júri do procedimento reúne para proceder à sua abertura e solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos interessados ao universo do Município de Leiria.
- 2 - Obtida a informação referida no número anterior, o júri do procedimento analisa as propostas, elaborando um relatório preliminar fundamentado, do qual devem constar a indicação dos proponentes, a verificação do cumprimento das condições referidas no n.º 1 do artigo 28.º-C, a análise e a avaliação das propostas e respetivos elementos instrutórios, bem como a proposta de aprovação, ordenação e exclusão das propostas.
- 3 - Elaborado o relatório preliminar, o júri envia-o a todos os proponentes, fixando-lhes um prazo para a audiência prévia, não inferior a 10 (dez) dias úteis, a realizar por escrito.
- 4 - No exercício do direito de audiência prévia, o proponente pode pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como juntar documentos destinados a comprovar factos anteriores ao termo do prazo fixado para a submissão da proposta.
- 5 - O relatório preliminar é notificado a todos os proponentes, por via eletrónica, para o endereço eletrónico indicado no formulário da proposta.

Artigo 28.º-I

Relatório final

- 1 - Terminado o prazo conferido para audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as pronúncias dos proponentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 2 - O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo, é submetido a deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 28.º-J

CrITÉRIOS de desempate

Os critérios de desempate das propostas são estabelecidos pela Câmara Municipal, na decisão a que se refere o n.º 2 do artigo 28.º-A.



Artigo 28.º-K

Decisão

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a aprovação, ordenação e exclusão das propostas e sobre a adjudicação dos lotes ou agrupamento de lotes.
- 2 - O valor de adjudicação dos lotes ou agrupamento de lotes corresponde ao do preço do lote ou agrupamento de lotes.
- 3 - Com a decisão de adjudicação, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote ou agrupamento de lotes que lhe foi adjudicado ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda do mesmo.
- 4 - A decisão a que se refere o n.º 1 é notificada aos proponentes, mediante carta registada com aviso de receção.
- 5 - A decisão de adjudicação é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, sendo-lhe concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis para que indique, por escrito, se pretende celebrar contrato-promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda.
- 6 - A notificação da decisão de adjudicação é acompanhada de documento de pagamento, correspondente a 5 % (cinco por cento) do valor da adjudicação, devendo o adjudicatário proceder ao seu pagamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da notificação, sob pena de declaração de caducidade do direito à adjudicação dos lotes.
- 7 - A quantia a que se refere o número anterior tem o valor de sinal e princípio de pagamento do preço dos lotes.
- 8 - A decisão referida no n.º 1 é ainda publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-L

Ajuste direto

- 1 - A alienação de lotes por ajuste direto depende de prévio reconhecimento do interesse municipal do projeto a desenvolver nos lotes.
- 2 - O projeto a desenvolver deve respeitar o disposto no n.º 1 do artigo 6.º.
- 3 - A alienação por ajuste direto efetua-se pelo valor estabelecido no estudo económico elaborado para o efeito, a que se refere o artigo 18.º.
- 4 - O reconhecimento do interesse municipal do projeto não pode incidir sobre lotes abrangidos por procedimento de hasta pública em curso ou lotes adjudicados.

Artigo 28.º-M

Projeto de interesse municipal

- 1 - Podem solicitar o reconhecimento de projeto de interesse municipal os promotores dos projetos que reúnam as condições previstas no artigo 12.º, com as devidas adaptações.
- 2 - O reconhecimento de projeto de interesse municipal depende do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:
 - a) Representação de um investimento global previsto de valor superior a 10.000.000,00 € (dez milhões de euros);



- b) Mérito relevante do projeto de investimento.
- 3 - A verificação do disposto na alínea b) do número anterior é efetuada em função dos seguintes critérios:
- a) Comprovada viabilidade económica;
 - b) Sustentabilidade ambiental e territorial;
 - c) Produção de bens e serviços transacionáveis de carácter inovador e em mercados com potencial de crescimento;
 - d) Introdução de processos tecnológicos inovadores ou colaboração com entidades do sistema científico e tecnológico;
 - e) Efeitos de arrastamento em atividades a montante ou a jusante, em particular nas pequenas e médias empresas.
- 4 - A ponderação dos critérios elencados no número anterior é efetuada de acordo com a grelha de avaliação e metodologia constantes do Anexo III a este regulamento, que dele passa a fazer parte integrante.

Artigo 28.º-N

Iniciativa para o reconhecimento de projeto de interesse municipal

- 1 - Os promotores de projetos de investimento devem pedir o reconhecimento do projeto de interesse municipal mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual devem constar expressamente a identificação do promotor do projeto e a indicação dos lotes pretendidos para o seu desenvolvimento.
- 2 - O requerimento a que se refere o número anterior deve demonstrar o preenchimento dos requisitos previstos no artigo anterior e ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:
- a) Os elementos identificados no n.º 1 do artigo 13.º;
 - b) Planta de implantação e memória descritiva, contendo a identificação da atividade exercida, a superfície total do terreno afeta à atividade, a área total de implantação e de construção, o índice de impermeabilização e a caracterização física dos edifícios;
 - c) Documento autónomo com a informação necessária à avaliação dos critérios previstos no Anexo III.
- 3 - As minutas dos formulários do requerimento e da declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento são aprovadas pela Câmara Municipal e encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.
- 4 - O requerimento e os elementos instrutórios devem ser submetidos por via eletrónica, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-O

Júri do procedimento

- 1 - Após apresentação de pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal, o Presidente da Câmara Municipal designa o júri do procedimento, composto por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.
- 2 - O júri do procedimento inicia funções no dia útil seguinte ao da sua designação.
- 3 - Na falta ou impedimento do presidente do júri do procedimento, este é substituído por um dos vogais efetivos.
- 4 - O júri do procedimento, por razões de funcionalidade, pode ser coadjuvado por trabalhadores municipais.



Artigo 28.º-P

Competências do júri do procedimento

Compete ao júri do procedimento:

- a) Solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos proponentes ao universo do Município de Leiria;
- b) Analisar e avaliar os pedidos de reconhecimento do projeto de interesse municipal;
- c) Elaborar os relatórios a que haja lugar no âmbito do procedimento;
- d) Ponderar a pronúncia apresentada pelo interessado.

Artigo 28.º-Q

Análise do pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal

1 - Compete ao júri do procedimento, coadjuvado pelos serviços municipais materialmente competentes em função do projeto de investimento em causa, proceder à análise e avaliação do pedido e dos respetivos elementos instrutórios apresentados pelos promotores do investimento.

2 - No prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da apresentação do requerimento, o Presidente da Câmara Municipal profere despacho de:

- a) Aperfeiçoamento do pedido, sempre que o requerimento não contenha a identificação do promotor do projeto, a indicação dos lotes ou caso se mostre em falta elemento instrutório indispensável ao conhecimento da pretensão;
- b) Rejeição liminar, quando da análise do pedido resultar que o projeto a desenvolver incide sobre lotes que se encontrem abrangidos por procedimento de hasta pública em curso ou que foram adjudicados.

3 - No caso previsto na alínea a) do número anterior, o interessado é notificado por via eletrónica, para o endereço de correio eletrónico indicado no requerimento, para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os ulteriores termos do procedimento, sob pena de rejeição liminar.

4 - Da análise do pedido de reconhecimento, o júri do procedimento elabora relatório fundamentado, do qual devem constar a identificação do interessado, a indicação dos lotes pretendidos e do valor de alienação, a verificação do cumprimento das condições referidas no n.º 1 do artigo 28.º-M, a análise e a avaliação do projeto de acordo com os critérios e subcritérios fixados no Anexo III e a proposta de decisão.

Artigo 28.º-R

Causas de indeferimento do pedido

Constituem causas de indeferimento do pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal:

- a) O interessado não reunir as condições previstas no n.º 1 do artigo 28.º-M;
- b) O projeto não cumprir com os requisitos previstos no n.º 2 do artigo 28.º-M;
- c) Não apresentação dos elementos instrutórios previstos no n.º 2 do artigo 28.º-N;
- d) Não submissão do pedido pela forma estabelecida;
- e) A atividade a desenvolver não cumprir com o disposto no n.º 1 do artigo 6.º;
- f) A obtenção de pontuação inferior a 90 pontos;
- g) A prestação de falsas declarações;
- h) A apresentação de documentos falsos.



Artigo 28.º-S

Decisão sobre o reconhecimento de projeto de interesse municipal

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre o pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal.
- 2 - O projeto de decisão de indeferimento deve fixar o prazo para a audiência prévia, não inferior a 10 dias úteis, a realizar por escrito.
- 3 - No exercício do direito de audiência prévia, o interessado pode pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como juntar documentos.
- 4 - O projeto de decisão de indeferimento é notificado ao interessado, por via eletrónica, para o endereço eletrónico indicado no requerimento.
- 5 - Terminado o prazo conferido para audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera a pronúncia do interessado, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do anterior relatório.
- 6 - O relatório, juntamente com os demais documentos que compõem o processo, é submetido a deliberação da Câmara Municipal.
- 7 - A decisão final sobre o pedido de reconhecimento é notificada ao interessado, mediante carta registada com aviso de receção, e publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-T

Decisão de adjudicação

- 1 - Na sequência do reconhecimento de projeto de interesse municipal, compete à Câmara Municipal, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 9.º, decidir sobre a adjudicação dos lotes indicados pelo interessado.
- 2 - O valor de adjudicação dos lotes corresponde ao do preço dos lotes.
- 3 - Com a decisão de adjudicação, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda dos lotes que lhe foram adjudicados ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda dos mesmos.
- 4 - A decisão a que se refere o n.º 1 é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, sendo-lhe concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis para que indique, por escrito, se pretende celebrar contrato-promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda.
- 5 - A notificação da decisão de adjudicação é acompanhada de documento de pagamento, correspondente a 5 % (cinco por cento) do valor da adjudicação, devendo o adjudicatário proceder ao seu pagamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da notificação, sob pena de declaração de caducidade do direito à adjudicação dos lotes.
- 6 - A quantia a que se refere o número anterior tem o valor de sinal e princípio de pagamento do preço dos lotes.
- 7 - A decisão referida no n.º 1 é ainda publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.



ANEXO III

(a que se referem o n.º 4 do artigo 28.º, a alínea c) do n.º 2 do artigo 28.º-N e o n.º 4 do artigo 28.º-Q)

A. Grelha de avaliação

Critérios e subcritérios	Pontuação máxima
1. Comprovada viabilidade económica	30
a) Identificação das fontes de financiamento previstas, designadamente capitais próprios e instrumentos de dívida, demonstrando que as necessidades de investimento serão adequadamente cobertas	10
b) Níveis de autonomia financeira adequados com uma cobertura adequada dos ativos por capitais próprios	10
c) Rácios de liquidez adequados, de forma a garantir uma correspondência entre os ativos circulantes e os passivos circulantes	10
2. Sustentabilidade ambiental e territorial	10
a) Utilização de tecnologias e práticas ecoeficientes, que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental, nomeadamente nos domínios da água, energia, solos, resíduos e ar	4
b) Minimização das emissões de gases com efeito de estufa	2
c) Compatibilidade dos potenciais efeitos na saúde humana e no ambiente, em caso de acidente, com os elementos presentes e previstos na envolvente, ou suscetibilidade de minimização/compensação de modo a atingir tal compatibilização	4
3. Produção de bens e serviços transacionáveis de carácter inovador e em mercados com potencial de crescimento	30
a) Inovação de serviços, processos e produtos, ponderando o grau de novidade em termos de empresa, região ou setor	10
b) Produção de bens e serviços que podem ser objeto de troca internacional ou expostos à concorrência externa	10
c) Inserção em setores com procura dinâmica no mercado global	10
4. Introdução de processos tecnológicos inovadores ou colaboração com entidades do sistema científico e tecnológico	10
a) Envolvimento em acordos de cooperação de carácter relevante com instituições do ensino superior, centros tecnológicos e outras entidades no âmbito do desenvolvimento científico e tecnológico em novos processos, produtos e serviços ou a sua melhoria significativa	5
b) Criação de estruturas comuns de investigação e desenvolvimento	5
5. Efeitos de arrastamento em atividades a montante ou a jusante, em particular nas pequenas e médias empresas	20
a) Valorização da cadeia de fornecimentos de modo a incorporar efeitos estruturantes, designadamente em atividades de conceção, design e certificação de sistemas de qualidade, ambiente, higiene e segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social	5



b) Estimular abertura a novos canais de distribuição, bem como o processo de internacionalização de fornecedores e clientes	5
c) Valorização de recursos endógenos, designadamente os renováveis, e de resíduos com valorização das situações associadas à redução dos impactes ambientais	5
d) Impacte relevante na estrutura produtiva local/regional em termos de consolidação ou diversificação da base produtiva	5

B. Metodologia de avaliação:

- 1 - Cada critério e subcritério previstos na grelha tem uma pontuação associada.
- 2 - A soma das pontuações máximas dos critérios corresponde a 100 pontos.
- 3 - A pontuação correspondente a cada subcritério é atribuída quando se considere cumprido o respetivo subcritério.
- 4 - Na avaliação do pedido, pode considerar-se que determinado subcritério se encontra apenas parcialmente cumprido, caso em que será atribuída metade da pontuação máxima prevista. Esta possibilidade aplica-se apenas aos subcritérios dos critérios 2. e 4.
- 5 - Na avaliação do pedido, nos critérios 1., 3. e 5., a pontuação atribuída deverá ser, obrigatoriamente, a pontuação máxima prevista."

Artigo 4.º

Alterações às epígrafes dos artigos

São alteradas as epígrafes dos artigos 14.º e 22.º do Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, que passam a ter a seguinte redação:

- a) O artigo 14.º passa a ter a epígrafe "Prazo e forma";
- b) O artigo 22.º passa a ter a epígrafe "Assistência e requisitos de licitação na hasta pública".

Artigo 5.º

Aditamentos à sistemática

São aditadas ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo:

- a) A Parte I "Disposições gerais", que inclui os artigos 1.ª a 8.º;
- b) A Parte II "Modalidades e condições de alienação dos lotes", que inclui o Capítulo I "Alienação dos lotes", o Capítulo I "Alienação de lotes por hasta pública", com a Secção I "Disposições gerais" e a Secção II "Procedimento de hasta pública", o Capítulo III "Alienação de lotes por propostas" e o Capítulo IV "Alienação de lotes por ajuste direto", que inclui os artigos 9.º a 28.º-T;
- c) A Parte III "Condições de aquisição e transmissão dos lotes", que inclui o Capítulo I "Aquisição dos lotes", o Capítulo II "Formas de pagamento dos lotes" e o Capítulo III "Transmissão de direitos", que inclui os artigos 29.º a 42.º;
- d) A Parte IV "Gestão e funcionamento do PEMR", que inclui os artigos 43.º a 50.º;



- e) A Parte V “Disposições gerais”, que inclui os artigos 51.º a 58.º.

Artigo 6.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O n.º 2 do artigo 7.º;
- b) O n.º 3 do artigo 13.º;
- c) O artigo 16.º;
- d) O artigo 17.º;
- e) O Anexo II.

Artigo 7.º

Republicação

É republicado, em anexo à presente alteração e da qual faz parte integrante, o Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo, na sua redação consolidada.

Artigo 8.º

Entrada em vigor

As alterações ao Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo entram em vigor no dia seguinte após a sua publicação no Diário da República.

ANEXO

(a que se refere o artigo 8.º)

Republicação do Regulamento do Parque Empresarial de Monte Redondo

PARTE 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 da 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) “Adquirente” – a pessoa singular ou coletiva que, mediante a celebração de contrato de compra e venda, adquire a titularidade de um ou mais lotes integrados no PEMR;
- b) “Agrupamento de lotes” – o conjunto de lotes que, para efeitos do procedimento de alienação, é considerado como uma unidade indivisível;
- c) “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;
- d) “Parque Empresarial de Monte Redondo” – a área territorial correspondente à área abrangida pela operação de loteamento do PEMR;
- e) “Projeto de interesse municipal” – o projeto de investimento que, por reunir os requisitos fixados, assume reconhecido interesse municipal;
- f) “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 Freguesia de Monte Redondo, Concelho de Leiria, e abrange o conjunto dos lotes e respetivas infraestruturas que integram o seu loteamento.



Artigo 6.º

Atividades admissíveis no PEMR

1 - São admissíveis no PEMR 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.

2 — As atividades admissíveis em cada lote ou agrupamento de lotes do PEMR são definidas pela Câmara Municipal e publicitadas no anúncio a que se refere o artigo 21.º

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 - [Revogado.]

3 - A planta a que se refere o n.º 1 encontra-se igualmente disponível 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.

PARTE II

Modalidades e condições de alienação dos lotes

CAPÍTULO I

Alienação dos lotes

Artigo 9.º

Alienação dos lotes

1 - Os lotes do PEMR podem ser alienados individualmente ou em agrupamentos, conforme previsto no respetivo procedimento.

2 - Sempre que o valor base de alienação de lotes ou agrupamento de lotes seja superior a 1000 vezes o valor da retribuição mínima mensal garantida, a alienação depende de deliberação da Assembleia Municipal, para efeitos de autorização e fixação das respetivas condições gerais, nos termos da alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

3 - A alienação dos lotes do PEMR é efetuada mediante a celebração de contrato de compra e venda, nos termos previstos nos artigos 32.º e seguintes.



Artigo 9.º-A

Modalidades da alienação

Os lotes do PEMR podem ser alienados através de uma das seguintes modalidades:

- a) Hasta pública, nos termos do disposto nos artigos 10.º a 28.º;
- b) Concurso por propostas em carta fechada, nos termos do disposto nos artigos 28.º-A a 28.º-K;
- c) Ajuste direto, precedido do reconhecimento de projeto interesse municipal, nos termos do disposto nos artigos 28.º-L a 28.º-T.

Artigo 9.º-B

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 ou do termo do prazo para submissão das propostas, no horário das 10h00 às 12h30 e das 14h00 às 16h30, desde que solicitado ao Presidente da Câmara Municipal, por via eletrónica para o endereço de correio eletrónico geral da Câmara Municipal, 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 9.º-C

Elementos disponíveis e esclarecimentos

1 - Os elementos disponíveis sobre os lotes e agrupamento de lotes a alienar, bem como sobre a hasta pública e o concurso por propostas em carta fechada 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 e agrupamento de lotes a alienar, bem como da hasta pública e do concurso por propostas em carta fechada devem ser solicitados pelos interessados ao Presidente da Câmara Municipal, por via eletrónica para o endereço de correio eletrónico geral da Câmara Municipal, até ao 5.º (quinto) dia útil, contado da data da publicação dos respetivos anúncios na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria, devendo a comissão da hasta pública ou o júri do procedimento dar resposta no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

CAPÍTULO II

Alienação de lotes por hasta pública

SECÇÃO I

Disposições gerais

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 na planta 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 na hasta pública as 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, ao universo do Município de Leiria 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) Documentos comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social e 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) Declaração ou código do Registo Central de Beneficiário Efetivo, se aplicável;
 - e) Formulário do projeto de investimento
 - f) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento.
- 2 - Os formulários do requerimento, do formulário do projeto de investimento e da declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento são aprovadas pela Câmara Municipal e encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.
- 3 - [Revogado.]



Artigo 14.º

Prazo e forma

1 - O prazo para a submissão 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.

2 - Os requerimentos de participação e os elementos instrutórios devem ser submetidos por via eletrónica, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 15.º

Causas de não admissão de participação

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

- a) Exercer atividades imobiliárias, no caso de pessoas singulares, ou incluir atividades imobiliárias no objeto social, no caso de pessoas coletivas;
- b) Não possuir a sua situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social, a Autoridade Tributária e Aduaneira e o universo do Município de Leiria, no caso de pessoas singulares e coletivas nacionais, ou não possuir a sua situação contributiva e tributária regularizada em Portugal, ao universo do Município de Leiria e no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situa o estabelecimento sede da empresa, no caso de pessoas singulares e coletivas estrangeiras;
- c) Não apresentar qualquer dos elementos instrutórios que devem acompanhar o requerimento a que se refere o n.º 1 do artigo 13.º;
- d) Não submeter o requerimento e elementos instrutórios no prazo e pela forma a que se refere o artigo anterior;
- e) O não cumprimento do disposto no artigo 6.º;
- f) A prestação de falsas declarações;
- g) A apresentação de documentos falsos.

Artigo 15.º-A

Análise

1 - Terminado o prazo fixado para a submissão dos requerimentos de participação, a comissão da hasta pública reúne para consultar os requerimentos e respetivos elementos instrutórios apresentados.

2 - Da reunião referida no número anterior é elaborada ata pela comissão da hasta pública, da qual devem constar a identificação dos interessados e a solicitação, aos serviços municipais competentes, de informação sobre a inexistência de dívidas dos interessados ao universo do Município de Leiria.

3 - Obtida a informação referida no número anterior, a comissão da hasta pública reúne para analisar os requerimentos de participação e respetivos elementos instrutórios, nos termos dos artigos 12.º a 15.º.

4 - Da reunião referida no número anterior é elaborada uma ata fundamentada pela comissão da hasta pública, da qual devem constar a indicação dos interessados, a análise dos requerimentos de participação e dos respetivos elementos instrutórios, a situação financeira dos interessados perante o universo do Município de Leiria, bem como a proposta de admissão e não admissão dos interessados.



Artigo 15.º-B

Projeto de decisão e audiência prévia

- 1 - A ata a que se refere o n.º 4 do artigo anterior é remetida ao Presidente da Câmara Municipal, a quem compete projetar a decisão de admissão e não admissão dos interessados e fixar o prazo para a audiência prévia, não inferior a 10 dias úteis, a realizar por escrito.
- 2 - No exercício do direito de audiência prévia, o interessado pode pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como juntar documentos destinados a comprovar factos anteriores ao termo do prazo fixado para a submissão do requerimento de participação.
- 3 - O projeto de decisão é notificado a todos os interessados, por via eletrónica, para o endereço eletrónico indicado no requerimento de participação.

Artigo 15.º-C

Decisão final

- 1 - Terminado o prazo conferido para audiência prévia, a comissão da hasta pública reúne para ponderar as pronúncias dos interessados.
- 2 - Da reunião referida no número anterior, é elaborada uma ata fundamentada pela comissão da hasta pública, da qual devem constar a ponderação das pronúncias apresentadas e a proposta de manutenção ou modificação do teor do projeto de decisão de admissão e não admissão dos interessados.
- 3 - A ata a que se refere o número anterior é remetida ao Presidente da Câmara Municipal, a quem compete decidir sobre a admissão e não admissão dos interessados.
- 4 - A decisão a que se refere o número anterior é notificada a todos os interessados, por via eletrónica, para o endereço eletrónico indicado no requerimento de participação.

Artigo 16.º

[Revogado.]

Artigo 17.º

[Revogado.]

Artigo 18.º

Valor base de licitação

O valor base de licitação de cada um dos lotes e agrupamentos de 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 e agrupamentos de 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, os lotes e agrupamentos de lotes a alienar, as atividades admissíveis nos lotes e agrupamentos de lotes, 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, conforme disposto no artigo seguinte.

Artigo 21.º

Anúncio

1 - O anúncio da hasta pública deve conter os seguintes elementos:

- a) A identificação e a localização dos lotes e agrupamentos de lotes;
- b) As atividades admissíveis em cada lote e agrupamento de lotes;
- c) O valor base de licitação de cada lote ou de agrupamento de lotes;
- d) O valor dos lanços;
- e) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- f) As modalidades de pagamento admitidas;
- g) O local e a data-limite para a submissão do requerimento para participação na hasta pública;
- h) O local, a data e a hora da praça;
- i) A identificação da comissão da hasta pública;
- j) 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

Assistência e requisitos de licitação na hasta pública

1 - Qualquer pessoa pode assistir ao ato público de hasta pública.

2 - Para licitar na hasta pública, os interessados admitidos devem apresentar, junto do presidente da comissão da hasta pública, os 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, caso o documento ou código apresentado com o requerimento de admissão não se mostre válido;
- c) Procuração, sempre que participe na hasta pública em representação de outrem;
- d) Declaração ou código do Registo Central de Beneficiário Efetivo, caso o documento ou código apresentado com o requerimento de admissão não se mostre válido;



e) Documentos comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social e 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, caso os documentos apresentados com o requerimento de admissão não se mostrem válidos.

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 - Os interessados admitidos devem efetuar a respetiva inscrição, mediante a apresentação dos documentos referidos no n.º 2 do artigo anterior.

4 - Em ato contínuo, procede-se à licitação dos lotes e agrupamentos de lotes a partir do valor base indicado no anúncio, não sendo admitidas licitações de valor igual ou inferior a este.

5 - As ofertas de licitação são aceites em lanços múltiplos, de acordo com o valor indicado no anúncio.

6 - 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.

7 - O valor licitado mais elevado corresponde ao do preço do lote ou agrupamento de lotes.

8 - 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 ou agrupamento de lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado, lavrando auto de adjudicação provisória que é assinado pelos seus membros e pelo adjudicatário provisório.

9 - No final da praça, o adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento da quantia correspondente a 5 % (cinco por cento) do preço total do lote ou agrupamento de lotes, cabendo à comissão da hasta pública emitir o respetivo documento de pagamento.

10 - A quantia a que se refere o número anterior tem o valor de sinal e princípio de pagamento.

11 - 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 - A comissão da hasta pública inicia funções no dia útil seguinte ao do envio do anúncio para publicação.

3 - Na falta ou impedimento do presidente da comissão da hasta pública, este é substituído por um dos vogais efetivos.

4 - 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) Proceder à consulta dos requerimentos de participação e respetivos elementos instrutórios submetidos;
- b) Solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos interessados ao universo do Município de Leiria;
- c) Analisar os requerimentos de participação e os elementos instrutórios apresentados, nos termos dos artigos 12.º a 15.º;
- d) Elaborar ata fundamentada com indicação de todos os requerimentos de participação e elementos instrutórios submetidos e proposta de admissão e não admissão dos interessados;
- e) Apreçar as pronúncias apresentadas em sede de audiência prévia;
- f) Elaborar ata fundamentada com ponderação das pronúncias dos interessados em sede de audiência prévia e proposta de manutenção ou modificação do projeto de decisão de admissão e não admissão dos interessados;
- g) Prestar esclarecimentos quando solicitados nos termos do n.º 2 do artigo 9.º-C e, ainda, durante a hasta pública;
- h) Verificar os documentos de identificação apresentados pelos licitantes;
- i) Elaborar a lista dos licitantes ordenados por ordem decrescente dos valores oferecidos;
- j) Adjudicar provisoriamente os lotes e agrupamentos de lotes;
- k) Elaborar e assinar os autos de adjudicação provisória;
- l) Emitir os documentos de pagamento que identificam os adjudicatários provisórios dos lotes e agrupamentos de lotes e os valores por estes devidos no ato da arrematação;
- m) Lavrar a ata da hasta pública;
- n) Propor à Câmara Municipal a adjudicação de cada um dos lotes ou agrupamento de 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 ou agrupamento de 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 ou agrupamento de lotes a quem tenha oferecido o valor mais elevado.
- 2 - Com a decisão de adjudicação definitiva, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote ou agrupamento de lotes que lhe foi adjudicado ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda do mesmo.
- 3 - A decisão de adjudicação é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, sendo-lhe concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis para que indique, por escrito, se pretende celebrar contrato-promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda.
- 4 - A decisão referida no n.º 1 é ainda publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

CAPÍTULO III

Alienação de lotes por propostas

Artigo 28.º-A

Concurso por propostas em carta fechada

- 1 - A alienação de lotes e agrupamentos de lotes do PEMR pode ser efetuada mediante concurso por propostas em carta fechada.
- 2 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a abertura do procedimento, estabelecendo os lotes e agrupamentos de lotes a alienar, as atividades admissíveis nos lotes e agrupamentos de lotes, o valor base de apresentação das propostas para cada lote ou agrupamento de lotes, apurado de acordo com o estudo económico elaborado, nos termos do artigo 18.º, os critérios e subcritérios de avaliação e classificação das propostas, incluindo o valor da proposta, os elementos instrutórios para avaliação das propostas, a pontuação mínima para admissão das propostas, a data-limite para a submissão das propostas, a designação dos membros do júri do procedimento, a marcação do dia, hora e local para abertura das propostas e os critérios de desempate das propostas.
- 3 - A decisão a que se refere o número anterior é publicitada por anúncio, conforme disposto no artigo seguinte.

Artigo 28.º-B

Anúncio

- 1 - O anúncio do procedimento deve conter os seguintes elementos:
 - a) Os lotes ou agrupamentos de lotes;
 - b) As atividades admissíveis nos lotes;
 - c) O valor base de apresentação das propostas para cada lote ou agrupamento de lotes;
 - d) Os critérios e subcritérios de avaliação e classificação das propostas;
 - e) Os elementos instrutórios para avaliação das propostas;
 - f) Pontuação mínima para admissão das propostas;
 - g) A data-limite para a submissão de propostas;
 - h) A forma de submissão das propostas;
 - i) O local, a data e a hora para abertura das propostas;



- j) A identificação do júri do procedimento;
- k) Os critérios de desempate das propostas;
- l) Os impostos e outros encargos e despesas devidos;
- m) As modalidades de pagamento admitidas;
- n) 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 28.º-C

Propostas

- 1 - Podem apresentar propostas os interessados que reúnam as condições previstas no artigo 12.º, com as devidas adaptações.
- 2 - Os proponentes devem submeter as propostas em carta fechada, indicando o valor de alienação dos lotes ou agrupamento de lotes, que tem de ser sempre superior ao respetivo valor base.
- 3 - As propostas devem ser acompanhadas 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) Documentos comprovativos da situação contributiva e tributária regularizada perante a Segurança Social e 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) Declaração ou código do Registo Central de Beneficiário Efetivo, se aplicável;
 - e) Formulário do projeto de investimento, preenchido nos termos do artigo seguinte;
 - f) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento;
 - g) Demais elementos instrutórios necessários para a avaliação das propostas.
- 4 - As minutas do formulário das propostas e da declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento são aprovadas pela Câmara Municipal e encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.
- 5 - As propostas e os elementos instrutórios devem ser submetidos por via eletrónica, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-D

Formulário do projeto de investimento

O formulário do projeto de investimento, a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo anterior, deve incluir:

- a) A identificação completa do proponente, incluindo a designação social, a forma jurídica, a atividade principal, o código de classificação da atividade económica, o ano de início de atividade, o capital social e a estrutura societária, bem como a identificação dos responsáveis pela proposta;



b) Outros elementos que venham a ser estabelecidos na deliberação de abertura do concurso por propostas em carta fechada.

Artigo 28.º-E

Júri do procedimento

- 1 - O júri do procedimento é composto por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.
- 2 - O júri do procedimento inicia funções no dia útil seguinte ao do envio do anúncio para publicação.
- 3 - Na falta ou impedimento do presidente do júri do procedimento, este é substituído por um dos vogais efetivos.
- 4 - O júri do procedimento, por razões de funcionalidade, pode ser coadjuvado por trabalhadores municipais.

Artigo 28.º-F

Competências do júri do procedimento

Compete ao júri do procedimento:

- a) Prestar esclarecimentos quando solicitados nos termos do n.º 2 do artigo 9.º-C;
- b) Solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos proponentes ao universo do Município de Leiria;
- c) Analisar as propostas apresentadas;
- d) Elaborar o relatório preliminar;
- e) Proceder à audiência prévia dos proponentes;
- f) Ponderar as pronúncias dos proponentes;
- g) Elaborar o relatório final.

Artigo 28.º-G

Causas de exclusão das propostas

Constituem causas de exclusão das propostas:

- a) O proponente não reunir as condições previstas no n.º 1 do artigo 28.º-C;
- b) Apresentação de proposta de valor igual ou inferior ao valor base do lote ou agrupamento de lotes;
- c) Não apresentação dos elementos instrutórios previstos no n.º 3 do artigo 28.º-C;
- d) Não submissão das propostas e elementos instrutórios no prazo ou pela forma estabelecidas;
- e) A atividade a desenvolver não se enquadrar nas atividades admissíveis para o lote ou agrupamento de lotes;
- f) A obtenção de pontuação inferior à mínima fixada para a admissão das propostas;
- g) A prestação de falsas declarações;
- h) A apresentação de documentos falsos.

**Artigo 28.º-H****Relatório preliminar e audiência prévia**

- 1 - Terminado o prazo fixado para a submissão das propostas, o júri do procedimento reúne para proceder à sua abertura e solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos interessados ao universo do Município de Leiria.
- 2 - Obtida a informação referida no número anterior, o júri do procedimento analisa as propostas, elaborando um relatório preliminar fundamentado, do qual devem constar a indicação dos proponentes, a verificação do cumprimento das condições referidas no n.º 1 do artigo 28.º-C, a análise e a avaliação das propostas e respetivos elementos instrutórios, bem como a proposta de aprovação, ordenação e exclusão das propostas.
- 3 - Elaborado o relatório preliminar, o júri envia-o a todos os proponentes, fixando-lhes um prazo para a audiência prévia, não inferior a 10 (dez) dias úteis, a realizar por escrito.
- 4 - No exercício do direito de audiência prévia, o proponente pode pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como juntar documentos destinados a comprovar factos anteriores ao termo do prazo fixado para a submissão da proposta.
- 5 - O relatório preliminar é notificado a todos os proponentes, por via eletrónica, para o endereço eletrónico indicado no formulário da proposta.

Artigo 28.º-I**Relatório final**

- 1 - Terminado o prazo conferido para audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as pronúncias dos proponentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 2 - O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo, é submetido a deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 28.º-J**CrITÉRIOS de desempate**

Os critérios de desempate das propostas são estabelecidos pela Câmara Municipal, na decisão a que se refere o n.º 2 do artigo 28.º-A.

Artigo 28.º-K**Decisão**

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre a aprovação, ordenação e exclusão das propostas e sobre a adjudicação dos lotes ou agrupamento de lotes.
- 2 - O valor de adjudicação dos lotes ou agrupamento de lotes corresponde ao do preço do lote ou agrupamento de lotes.
- 3 - Com a decisão de adjudicação, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda do lote ou agrupamento de lotes que lhe foi adjudicado ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda do mesmo.



- 4 - A decisão a que se refere o n.º 1 é notificada aos proponentes, mediante carta registada com aviso de receção.
- 5 - A decisão de adjudicação é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, sendo-lhe concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis para que indique, por escrito, se pretende celebrar contrato-promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda.
- 6 - A notificação da decisão de adjudicação é acompanhada de documento de pagamento, correspondente a 5 % (cinco por cento) do valor da adjudicação, devendo o adjudicatário proceder ao seu pagamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da notificação, sob pena de declaração de caducidade do direito à adjudicação dos lotes.
- 7 - A quantia a que se refere o número anterior tem o valor de sinal e princípio de pagamento do preço dos lotes.
- 8 - A decisão referida no n.º 1 é ainda publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

CAPÍTULO IV

Alienação de lotes por ajuste direto

Artigo 28.º-L

Ajuste direto

- 1 - A alienação de lotes por ajuste direto depende de prévio reconhecimento do interesse municipal do projeto a desenvolver nos lotes.
- 2 - O projeto a desenvolver deve respeitar o disposto no n.º 1 do artigo 6.º.
- 3 - A alienação por ajuste direto efetua-se pelo valor estabelecido no estudo económico elaborado para o efeito, a que se refere o artigo 18.º.
- 4 - O reconhecimento do interesse municipal do projeto não pode incidir sobre lotes abrangidos por procedimento de hasta pública em curso ou lotes adjudicados.

Artigo 28.º-M

Projeto de interesse municipal

- 1 - Podem solicitar o reconhecimento de projeto de interesse municipal os promotores dos projetos que reúnam as condições previstas no artigo 12.º, com as devidas adaptações.
- 2 - O reconhecimento de projeto de interesse municipal depende do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:
 - a) Representação de um investimento global previsto de valor superior a 10.000.000,00 € (dez milhões de euros);
 - b) Mérito relevante do projeto de investimento.
- 3 - A verificação do disposto na alínea b) do número anterior é efetuada em função dos seguintes critérios:
 - a) Comprovada viabilidade económica;
 - b) Sustentabilidade ambiental e territorial;
 - c) Produção de bens e serviços transacionáveis de carácter inovador e em mercados com potencial de crescimento;



d) Introdução de processos tecnológicos inovadores ou colaboração com entidades do sistema científico e tecnológico;

e) Efeitos de arrastamento em atividades a montante ou a jusante, em particular nas pequenas e médias empresas.

4 - A ponderação dos critérios elencados no número anterior é efetuada de acordo com a grelha de avaliação e metodologia constantes do Anexo III a este regulamento, que dele passa a fazer parte integrante.

Artigo 28.º-N

Iniciativa para o reconhecimento de projeto de interesse municipal

1 - Os promotores de projetos de investimento devem pedir o reconhecimento do projeto de interesse municipal mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, do qual devem constar expressamente a identificação do promotor do projeto e a indicação dos lotes pretendidos para o seu desenvolvimento.

2 - O requerimento a que se refere o número anterior deve demonstrar o preenchimento dos requisitos previstos no artigo anterior e ser instruído com os seguintes elementos instrutórios:

- a) Os elementos identificados no n.º 1 do artigo 13.º;
- b) Planta de implantação e memória descritiva, contendo a identificação da atividade exercida, a superfície total do terreno afeta à atividade, a área total de implantação e de construção, o índice de impermeabilização e a caracterização física dos edifícios;
- c) Documento autónomo com a informação necessária à avaliação dos critérios previstos no Anexo III.

3 - As minutas dos formulários do requerimento e da declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento são aprovadas pela Câmara Municipal e encontram-se disponíveis na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

4 - O requerimento e os elementos instrutórios devem ser submetidos por via eletrónica, na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-O

Júri do procedimento

1 - Após apresentação de pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal, o Presidente da Câmara Municipal designa o júri do procedimento, composto por um presidente, dois vogais efetivos e dois vogais suplentes.

2 - O júri do procedimento inicia funções no dia útil seguinte ao da sua designação.

3 - Na falta ou impedimento do presidente do júri do procedimento, este é substituído por um dos vogais efetivos.

4 - O júri do procedimento, por razões de funcionalidade, pode ser coadjuvado por trabalhadores municipais.

Artigo 28.º-P

Competências do júri do procedimento

Compete ao júri do procedimento:



- a) Solicitar, aos serviços municipais competentes, informação sobre a inexistência de dívidas dos proponentes ao universo do Município de Leiria;
- b) Analisar e avaliar os pedidos de reconhecimento do projeto de interesse municipal;
- c) Elaborar os relatórios a que haja lugar no âmbito do procedimento;
- d) Ponderar a pronúncia apresentada pelo interessado.

Artigo 28.º-Q

Análise do pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal

- 1 - Compete ao júri do procedimento, coadjuvado pelos serviços municipais materialmente competentes em função do projeto de investimento em causa, proceder à análise e avaliação do pedido e dos respetivos elementos instrutórios apresentados pelos promotores do investimento.
- 2 - No prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da apresentação do requerimento, o Presidente da Câmara Municipal profere despacho de:
 - a) Aperfeiçoamento do pedido, sempre que o requerimento não contenha a identificação do promotor do projeto, a indicação dos lotes ou caso se mostre em falta elemento instrutório indispensável ao conhecimento da pretensão;
 - b) Rejeição liminar, quando da análise do pedido resultar que o projeto a desenvolver incide sobre lotes que se encontrem abrangidos por procedimento de hasta pública em curso ou que foram adjudicados.
- 3 - No caso previsto na alínea a) do número anterior, o interessado é notificado por via eletrónica, para o endereço de correio eletrónico indicado no requerimento, para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, corrigir ou completar o pedido, ficando suspensos os ulteriores termos do procedimento, sob pena de rejeição liminar.
- 4 - Da análise do pedido de reconhecimento, o júri do procedimento elabora relatório fundamentado, do qual devem constar a identificação do interessado, a indicação dos lotes pretendidos e do valor de alienação, a verificação do cumprimento das condições referidas no n.º 1 do artigo 28.º-M, a análise e a avaliação do projeto de acordo com os critérios e subcritérios fixados no Anexo III e a proposta de decisão.

Artigo 28.º-R

Causas de indeferimento do pedido

Constituem causas de indeferimento do pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal:

- a) O interessado não reunir as condições previstas no n.º 1 do artigo 28.º-M;
- b) O projeto não cumprir com os requisitos previstos no n.º 2 do artigo 28.º-M;
- c) Não apresentação dos elementos instrutórios previstos no n.º 2 do artigo 28.º-N;
- d) Não submissão do pedido pela forma estabelecida;
- e) A atividade a desenvolver não cumprir com o disposto no n.º 1 do artigo 6.º;
- f) A obtenção de pontuação inferior a 90 pontos;
- g) A prestação de falsas declarações;
- h) A apresentação de documentos falsos.



Artigo 28.º-S

Decisão sobre o reconhecimento de projeto de interesse municipal

- 1 - Compete à Câmara Municipal decidir sobre o pedido de reconhecimento de projeto de interesse municipal.
- 2 - O projeto de decisão de indeferimento deve fixar o prazo para a audiência prévia, não inferior a 10 dias úteis, a realizar por escrito.
- 3 - No exercício do direito de audiência prévia, o interessado pode pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como juntar documentos.
- 4 - O projeto de decisão de indeferimento é notificado ao interessado, por via eletrónica, para o endereço eletrónico indicado no requerimento.
- 5 - Terminado o prazo conferido para audiência prévia, o júri elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera a pronúncia do interessado, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do anterior relatório.
- 6 - O relatório, juntamente com os demais documentos que compõem o processo, é submetido a deliberação da Câmara Municipal.
- 7 - A decisão final sobre o pedido de reconhecimento é notificada ao interessado, mediante carta registada com aviso de receção, e publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

Artigo 28.º-T

Decisão de adjudicação

- 1 - Na sequência do reconhecimento de projeto de interesse municipal, compete à Câmara Municipal, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 9.º, decidir sobre a adjudicação dos lotes indicados pelo interessado.
- 2 - O valor de adjudicação dos lotes corresponde ao do preço dos lotes.
- 3 - Com a decisão de adjudicação, o adjudicatário adquire o direito à celebração do contrato-promessa de compra e venda dos lotes que lhe foram adjudicados ou, se assim preferir, à celebração do contrato de compra e venda dos mesmos.
- 4 - A decisão a que se refere o n.º 1 é notificada ao adjudicatário, mediante carta registada com aviso de receção, sendo-lhe concedido o prazo de 10 (dez) dias úteis para que indique, por escrito, se pretende celebrar contrato-promessa de compra e venda ou contrato de compra e venda.
- 5 - A notificação da decisão de adjudicação é acompanhada de documento de pagamento, correspondente a 5 % (cinco por cento) do valor da adjudicação, devendo o adjudicatário proceder ao seu pagamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da notificação, sob pena de declaração de caducidade do direito à adjudicação dos lotes.
- 6 - A quantia a que se refere o número anterior tem o valor de sinal e princípio de pagamento do preço dos lotes.
- 7 - A decisão referida no n.º 1 é ainda publicitada na Internet, no sítio institucional do Município de Leiria.

PARTE III

Condições de aquisição e transmissão dos lotes

CAPÍTULO 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 3 do artigo 28.º, o n.º 5 do artigo 28.º-K e o n.º 4 do artigo anterior.
- 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

- 4 - 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.
- 5 - 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 da notificação da adjudicação do lote a que se refere o n.º 3 do artigo 28.º, o n.º 5 do artigo 28.º-K e o n.º 4 do artigo 28.º-T.
- 6 - 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

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.



CAPÍTULO 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

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

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

CAPÍTULO 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 5 (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, 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 a 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 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 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 alteração da operação de loteamento com vista à junção dos lotes alienados em agrupamento não ser apresentado no prazo máximo de 2 (dois) meses, após a celebração do contrato de compra e venda;

b) 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 ou após a alteração da operação de loteamento a que se refere a alínea anterior;

c) 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;

d) A autorização de utilização não for emitida no prazo de 4 (quatro) anos, após a data da celebração do contrato de compra e venda ou após a alteração da operação de loteamento a que se refere a alínea a);

e) O adquirente não der início à sua atividade no prazo máximo de 6 (seis) meses, após a emissão da autorização de utilização;

f) A instalação nos lotes de atividade diversa da constante do contrato de compra e venda;



g) O pedido de alteração da operação de loteamento com vista à divisão do agrupamento de lotes no prazo de 5 (cinco) anos, após a alteração da operação de loteamento.

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 dos lotes 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 a 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.

PARTE 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 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 contado 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.

PARTE 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:

a) Prestadores de serviços do Município, para efeitos do cumprimento das suas obrigações legais e ou contratuais, nomeadamente, no que respeita a processamento de pagamentos;

b) 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;

c) 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 de 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) A não admissão de participação no procedimento de hasta pública;
- b) A não adjudicação provisória dos lotes;
- c) A resolução do contrato-promessa com a consequente perda das quantias pagas a título de sinal e reforço de sinal;
- d) 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.

3 - O exercício do poder de fiscalização abrange o acesso aos lotes e instalações integradas no PEMR, desde que tal se revele necessário e proporcional à verificação do cumprimento das normas do presente regulamento.

4 - O acesso referido no número anterior deve, sempre que possível, ser precedido de pré-aviso ao adquirente do lote, com indicação da finalidade, e realizar-se em termos que causem o menor prejuízo possível à sua atividade.

**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.

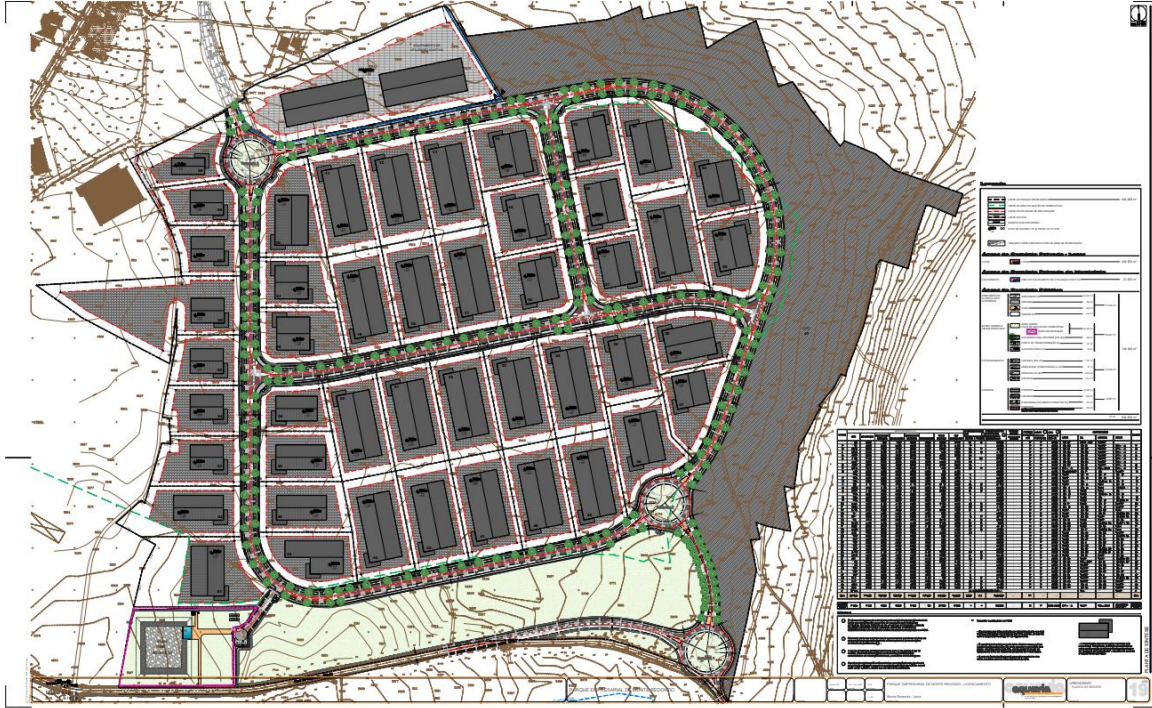
Artigo 58.º**Entrada em vigor**

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
[Revogado.]



ANEXO III

(a que se referem o n.º 4 do artigo 28.º-M, a alínea c) do n.º 2 do artigo 28.º-N e o n.º 4 do artigo 28.º-Q)

A. Grelha de avaliação

Critérios e subcritérios	Pontuação máxima
1. Comprovada viabilidade económica	30
a) Identificação das fontes de financiamento previstas, designadamente capitais próprios e instrumentos de dívida, demonstrando que as necessidades de investimento serão adequadamente cobertas	10
b) Níveis de autonomia financeira adequados com uma cobertura adequada dos ativos por capitais próprios	10
c) Rácios de liquidez adequados, de forma a garantir uma correspondência entre os ativos circulantes e os passivos circulantes	10
2. Sustentabilidade ambiental e territorial	10
a) Utilização de tecnologias e práticas ecoeficientes, que permitam atingir elevados níveis de desempenho ambiental, nomeadamente nos domínios da água, energia, solos, resíduos e ar	4
b) Minimização das emissões de gases com efeito de estufa	2
c) Compatibilidade dos potenciais efeitos na saúde humana e no ambiente, em caso de acidente, com os elementos presentes e previstos na envolvente, ou suscetibilidade de minimização/compensação de modo a atingir tal compatibilização	4
3. Produção de bens e serviços transacionáveis de carácter inovador e em mercados com potencial de crescimento	30
a) Inovação de serviços, processos e produtos, ponderando o grau de novidade em termos de empresa, região ou setor	10
b) Produção de bens e serviços que podem ser objeto de troca internacional ou expostos à concorrência externa	10
c) Inserção em setores com procura dinâmica no mercado global	10
4. Introdução de processos tecnológicos inovadores ou colaboração com entidades do sistema científico e tecnológico	10
a) Envolvimento em acordos de cooperação de carácter relevante com instituições do ensino superior, centros tecnológicos e outras entidades no âmbito do desenvolvimento científico e tecnológico em novos processos, produtos e serviços ou a sua melhoria significativa	5
b) Criação de estruturas comuns de investigação e desenvolvimento	5
5. Efeitos de arrastamento em atividades a montante ou a jusante, em particular nas pequenas e médias empresas	20
a) Valorização da cadeia de fornecimentos de modo a incorporar efeitos estruturantes, designadamente em atividades de conceção, design e certificação de sistemas de qualidade, ambiente, higiene e segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social	5
b) Estimular abertura a novos canais de distribuição, bem como o processo de internacionalização de fornecedores e clientes	5



c) Valorização de recursos endógenos, designadamente os renováveis, e de resíduos com valorização das situações associadas à redução dos impactes ambientais	5
d) Impacte relevante na estrutura produtiva local/regional em termos de consolidação ou diversificação da base produtiva	5

B. Metodologia de avaliação:

- 1 - Cada critério e subcritério previstos na grelha tem uma pontuação associada.
- 2 - A soma das pontuações máximas dos critérios corresponde a 100 pontos.
- 3 - A pontuação correspondente a cada subcritério é atribuída quando se considere cumprido o respetivo subcritério.
- 4 - Na avaliação do pedido, pode considerar-se que determinado subcritério se encontra apenas parcialmente cumprido, caso em que será atribuída metade da pontuação máxima prevista. Esta possibilidade aplica-se apenas aos subcritérios dos critérios 2. e 4.
- 5 - Na avaliação do pedido, nos critérios 1., 3. e 5., a pontuação atribuída deverá ser, obrigatoriamente, a pontuação máxima prevista.