



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

REGULAMENTO PARA ALIENAÇÃO DE LOTES E ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DO PARQUE DE NEGÓCIOS DE MONTEMOR-O-VELHO

PREÂMBULO

O Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, sito no concelho de Montemor-o-Velho e geograficamente contíguo à EN111, que faz a ligação entre a Figueira da Foz e Coimbra, junto à saída da A14, constitui-se como um projecto em consonância com as dinâmicas económicas locais e regionais, pretendendo contribuir para o desenvolvimento do concelho e da região. O investimento empresarial diversificado é decisivo para a modernização do tecido empresarial do Concelho de Montemor-o-Velho e constitui uma condição indispensável à melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento social das populações residentes.

Com o presente Regulamento pretende-se estabelecer as condições de atribuição de incentivos para a fixação e apoio ao investimento empresarial no Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, de acordo com os seus objectivos de longo prazo e de harmonia com o processo de desenvolvimento equilibrado que se pretende implementar no Concelho, bem como estabelecer as regras que disciplinam as condições de transmissão dos direitos de propriedade e posse dos lotes de terreno compreendidos no referido Parque de que é proprietário o Município de Montemor-o-Velho.

O presente Regulamento tem como objectivo concretizar as normas procedimentais por que hão-de reger-se as alienações dos Lotes que constituem o Parque de Negócios de Montemor-o-Velho e os critérios para atribuição de incentivos, deste modo constituindo complemento do Regulamento do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º e n.º 8 do artigo 112.º da Constituição da República, da Lei n.º 42/98, de 6 de Agosto (Lei das Finanças Locais), alterada pelas Leis n.os 87–B/98, de 31 de Dezembro, 3–B/2000, de 4 de Abril, 15/2001, de 5 de Junho, e 94/2001, de 20 de Agosto, e no exercício da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 7 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5–A/2002, de 11 de Janeiro.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

CAPÍTULO II

Condições de transmissão dos lotes

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo apenas se aplicam à transmissão dos direitos de propriedade e posse sobre os lotes de terreno do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho (PNMMV).

Artigo 3.º

Formalização da adjudicação

1 – A deliberação de autorização de venda é comunicada ao interessado dentro dos 10 dias úteis subsequentes, por meio de carta registada com aviso de recepção, notificando-se simultaneamente o mesmo para a obrigatoriedade de comparecer na Câmara Municipal num dos 10 dias seguintes, a fim de outorgar o contrato-promessa ou a escritura de compra e venda, salvo o disposto no número seguinte.

2 – A notificação referida no número anterior será acompanhada de minuta de contrato a celebrar, a qual se considerará aprovada se nenhum reparo ou sugestão for apresentado no prazo de 5 dias.

Artigo 4.º

Contrato-promessa e escritura de compra e venda

1 – Dos contratos relativos à alienação dos lotes deve constar nomeadamente:

- a) a identificação dos outorgantes e do lote ou lotes a vender;
- b) o tipo de actividade empresarial a instalar;
- c) o preço total da venda;
- d) menção expressa de que ambos os outorgantes – vendedor e comprador – os aceitam e se obrigam a cumpri-los nos seus precisos termos, incluindo as obrigações decorrentes dos documentos referidos na alínea seguinte;
- e) como anexos, cópias do presente Regulamento e do Regulamento do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, que deles farão parte integrante.

2 – Os contratos-promessa de compra e venda estipularão ainda o prazo para a celebração da escritura de compra e venda.

3 – A escritura de compra e venda é celebrada no prazo máximo de 60 dias contados da data de celebração do contrato-promessa.

4 – Em caso de celebração de contrato-promessa de compra e venda, o promitente comprador procede ao pagamento imediato de uma quantia, a título de sinal e início de pagamento, de valor correspondente a 50% do preço total.

5 – O pagamento do preço do lote, na parte em que exceda o sinal já pago, efectua-se no acto de outorga da escritura.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

6 – A não celebração da escritura por facto imputável ao requerente importa para este a perda do sinal e dos direitos que para ele advenham da deliberação municipal e do contrato-promessa.

Artigo 5.º

Cessão da posição contratual

1 – Até à realização da escritura, os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, excepto se a Câmara Municipal assim o autorizar, por escrito, sob pena de nulidade.

2 – Para obter a competente autorização da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, o adquirente deverá solicitá-la por escrito, identificando o cessionário, as condições de cessão e fundamentando o seu pedido.

3 – Esta autorização tem, em qualquer caso, de ser pedida antes da marcação da data da escritura e será recusada liminarmente sempre que seja determinada por intuítos lucrativos.

Artigo 6.º

Despesas e obrigações fiscais

1 – As despesas que resultam do contrato-promessa e da escritura de compra e venda constituem encargo do(s) adquirente(s) do(s) lote(s).

2 – Os adquirentes dos lotes obrigam-se a cumprir todas as obrigações fiscais decorrentes do contrato e necessárias à formalização da escritura.

Artigo 7.º

Obrigações de registo

1 – Os proprietários dos lotes adquiridos obrigam-se a registar os mesmos, no prazo de 30 dias a contar da data da celebração da escritura de compra e venda, na conservatória do registo predial do concelho de Montemor-o-Velho.

2 – Ficam igualmente inscritos no registo todos os ónus, encargos ou responsabilidades que incidam sobre os lotes ou construções, decorrentes do Regulamento do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, deste Regulamento e da escritura de compra e venda.

3 – O requerimento do averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial é feito no prazo de 30 dias contados da emissão da autorização de utilização.

Artigo 8.º

Inalienabilidade temporária

1 – Antes de decorrido o prazo de cinco anos contados da data da escritura, os lotes e os edifícios neles construídos só podem ser alienados pelo primitivo adquirente mediante autorização prévia da Câmara Municipal, reservando-se esta o direito de preferência na venda dos lotes.

2 – Em caso de força maior – morte, falência ou cessão de actividade – a venda dos lotes e das construções neles efectuadas, antes de decorrido o período referido no número anterior, só pode ser feita à Câmara Municipal de Montemor-o-Velho pelo valor de uma



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

avaliação efectuada nos termos do disposto na alínea f) do artigo 10º do presente Regulamento.

3 – Independentemente do período de tempo que decorrer a partir da data da escritura, reverte sempre a favor da Câmara Municipal o direito de propriedade sobre os lotes que se encontram devolutos ou sem licenciamento das construções neles efectuadas, excepto se a Câmara expressamente autorizar a alienação a terceiros.

Artigo 9.º

Ónus e encargos

Os proprietários dos lotes não podem constituir sobre os mesmos quaisquer ónus, encargos ou responsabilidades, tanto de natureza real como obrigacional, sem prévia autorização da Câmara Municipal, sob pena de nulidade.

Artigo 10.º

Preferência em caso de alienação

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, em caso de alienação total ou parcial, a título gratuito ou oneroso, ou em qualquer forma de transmissão para outrem dos direitos de propriedade, posse, detenção utilização dos lotes de terreno, ou quaisquer outros actos com que obtenha o mesmo resultado, bem como das construções neles implantadas ou em processo de construção são observados os trâmites seguintes:

- a) sempre que o proprietário pretenda efectuar a transmissão dos bens supra mencionados comunica a sua intenção à Câmara Municipal ou à entidade a constituir, identificando o seu interlocutor no negócio e descrevendo, com detalhe, o projecto de transmissão e respectivas cláusulas;
- b) a comunicação aludida na alínea anterior é efectuada por carta registada com aviso de recepção;
- c) recebida a comunicação, deve a Câmara Municipal exercer o seu direito de preferência no prazo de 45 dias;
- d) a Câmara Municipal tem o direito de preferir na alienação pelo valor real actualizado dos bens, deduzidas as participações recebidas;
- e) se o valor actualizado do bem for inferior ao valor indicado pelo transmitente, deverá a Câmara procurar chegar a acordo quanto ao valor a pagar ao mesmo;
- f) na falta de acordo, será nomeada uma comissão de três árbitros, sendo um da nomeação desta edilidade, outro do transmitente e um terceiro cooptado por ambos os árbitros. Esta comissão determinará o valor real actualizado da coisa ou direito, objecto da transmissão. Com a comunicação do exercício do seu direito, a Câmara deverá indicar, de imediato, o nome do árbitro por si designado;
- g) a Câmara Municipal goza do direito de preferência em caso de venda ou adjudicação ou qualquer outra forma de alienação dos lotes e ou das edificações neles implantadas em processo de execução fiscal ou judicial em que tais bens sejam penhorados;
- h) as disposições contidas nas alíneas a) a f) não se aplicam à sucessão *mortis causa*;
- i) se a Câmara não exercer a preferência ou se tiver ocorrido sucessão *mortis causa*, o novo adquirente ficará obrigado a cumprir todas as obrigações assumidas pelo primitivo adquirente e as que decorram da lei e do presente Regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

2 – Estas condições de preferência são entendidas como ónus e como tal constam do contrato-promessa, da escritura e do registo.

Artigo 11.º

Prazo para apresentação de projecto

1 – Os adquirentes apresentam o projecto de instalação da unidade pretendida no prazo de 90 dias a contar da data da realização do contrato-promessa ou no prazo de 30 dias a contar da data da escritura.

2 – Todos os elementos edificados a construir devem observar as regras de execução, os parâmetros e condicionalismos constantes do Regulamento do PNMMV e obter os necessários pareceres, autorizações e licenças decorrentes de regimes legais específicos.

Artigo 12.º

Prazos de construção

1 – Os prazos de construção são fixados, em cada caso, pela Câmara Municipal, considerando, designadamente, a natureza da indústria, a dimensão das instalações e o volume do investimento realizado.

2 – Se ocorrer qualquer caso imprevisto ou motivo de força maior, devidamente justificado, pode a Câmara Municipal autorizar a prorrogação do prazo de construção inicialmente fixado pelo tempo estritamente necessário.

Artigo 13.º

Prazo para início da laboração

Findos os prazos referidos no artigo anterior e emitida a autorização de utilização e ou de exploração, o adquirente tem o prazo máximo de 90 dias para dar início à actividade empresarial.

Artigo 14.º

Direito de reversão

1 – Em caso de incumprimento dos prazos fixados nos artigos 11.º, 12.º e 13.º deste Regulamento, a Câmara Municipal notifica o proprietário em falta para, no prazo de 15 dias, justificar a razão do incumprimento.

2 – Se a Câmara considerar fundamentadas as razões apresentadas pelo proprietário pode prorrogar-lhe por mais 60 dias o prazo para a prática dos actos em falta.

3 – Se as razões apresentadas não forem julgadas como validamente justificativas do atraso, revertem para o município sem direito a qualquer indemnização, os lotes de terreno e todas as obras e benfeitorias aí implantadas que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa, obrigando-se a Câmara Municipal a devolver apenas em singelo as importâncias que tiver recebido a título de sinal ou reforço de sinal.

4 – Exceptuam-se as situações de comprovada impossibilidade económica e financeira do proprietário, nomeadamente por perda de financiamento, em proceder à instalação projectada para o lote.

5 – Nos casos referidos no número anterior, pode a Câmara Municipal deliberar reembolsá-lo do valor real do terreno e das benfeitorias existentes, valor que é fixado, na



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

falta de acordo, por comissão arbitral constituída nos termos previstos na alínea f) do artigo 10.º.

6 – Em qualquer das situações previstas nos números 3 e 4 o proprietário do lote fica obrigado a restituir à Câmara Municipal a bonificação de que tiver beneficiado.

CAPÍTULO III

Atribuição de incentivos

Artigo 15º

Principais parâmetros de avaliação

1 – A decisão de atribuição dos lotes deverá ter em consideração os sectores privilegiados para cada zona empresarial, de acordo com a planta que constitui o **Anexo I** deste Regulamento e dele faz parte integrante.

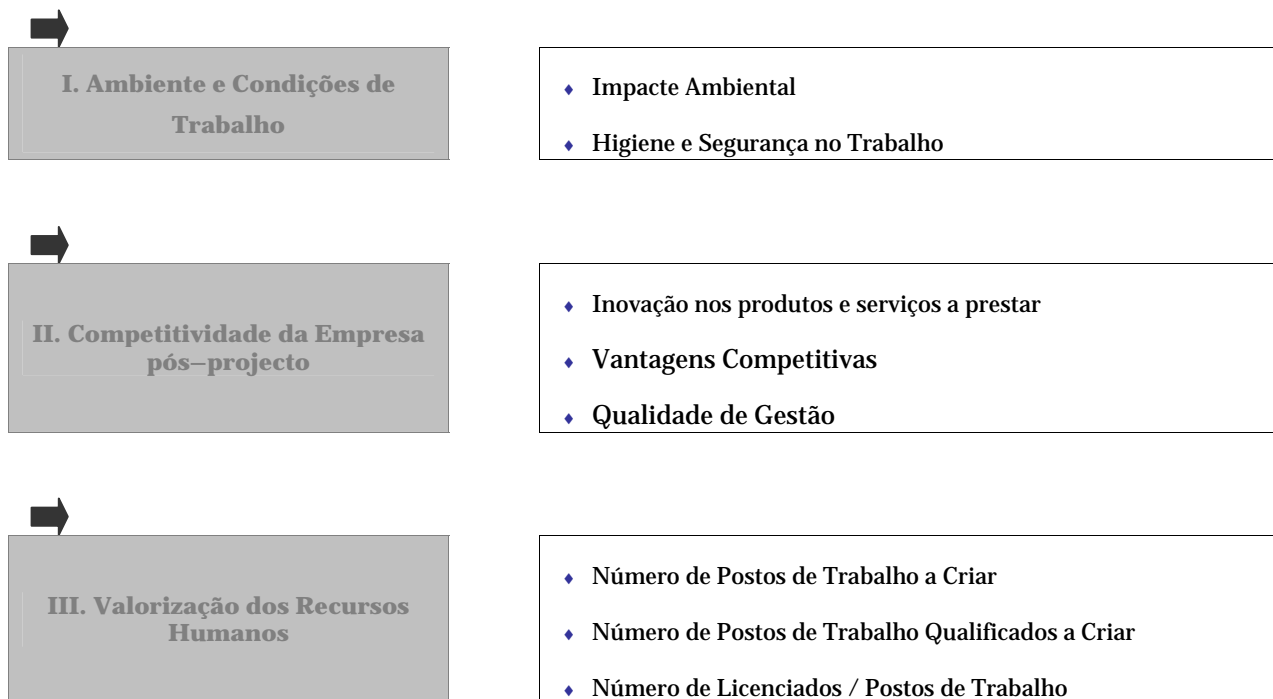
2 – Tendo subjacente a vocação estratégica do Parque de Negócios, será condição prioritária na atribuição de apoios ao investimento a ausência ou a correcção de efeitos ambientais nefastos, a existência de condições de salubridade, higiene e segurança no trabalho adequadas à actividade e à dignidade e promoção dos trabalhadores.

Artigo 16º

Natureza e critérios de atribuição dos incentivos

1– Os apoios a prestar pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho serão operacionalizados sob a forma de incentivos de natureza financeira.

2 – O sistema de incentivos basear-se-á na avaliação de quatro parâmetros principais:





CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

IV. Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho

- ♦ Volume de Investimento
- ♦ Área solicitada / Volume de Investimento
- ♦ Área solicitada / Número de Postos de Trabalho
- ♦ Inserção na Cadeia de Valor do Concelho
- ♦ Inserção nos Sectores Privilegiados para o Parque de Negócios
- ♦ Internacionalização das Empresas

3 – Os incentivos serão baseados numa avaliação a ser executada por uma Comissão constituída por um número ímpar de elementos a designar pelo Presidente da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, que atribuirá aos projectos uma pontuação de 0 a 100 de acordo com a apreciação do grau de satisfação dos diversos critérios apresentados acima.

4 – Serão considerados **cinco níveis de projectos**:

- a) **Excelente** – Pontuação superior a 90 pontos;
- b) **Muito Bom** – Pontuação entre 75 e 90 pontos
- c) **Bom** – Pontuação entre 50 e 74 pontos
- d) **Médio** – Pontuação entre 40 e 49 pontos
- e) **Insuficiente** – Pontuação inferior a 40 pontos

5 – Serão apoiados neste sistema os projectos que obtenham as classificações de **Médio, Bom, Muito Bom e Excelente**.

Artigo 17º

Metodologia de Avaliação

1 – A avaliação de cada um dos parâmetros será independente, sendo o seu peso na atribuição da pontuação final o seguinte:

CRITÉRIO	PONDERAÇÃO NA DECISÃO
I. Ambiente e condições de trabalho	10%
II. Competitividade da Empresa pós-projecto	20%
III. Valorização dos Recursos Humanos	30%
IV. Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho	40%

2 – A classificação de **insuficiente** em qualquer destes parâmetros, implica a classificação global do projecto como insuficiente.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

3 – A fórmula de avaliação será assim definida como:

$$PF = P(I.) \times 0,10 + P(II.) \times 0,20 + P(III.) \times 0,30 + P(IV.) \times 0,40$$

4–Os incentivos a atribuir serão os seguintes:

NÍVEL DO PROJECTO	APOIO
Excelente	♦ 75% sobre o preço de aquisição
Muito Bom	♦ 65% sobre o preço de aquisição
Bom	♦ 50% sobre o preço de aquisição
Médio	♦ 30% sobre o preço de aquisição
Insuficiente	♦ Sem incentivo

5 – Poderão ser concedidos outros apoios, a título excepcional e numa perspectiva de análise casuística, por deliberação da Câmara Municipal, mediante pedido devidamente fundamentado dos interessados.

Artigo 18º

Situações especiais

1 - Na **zona 1** do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho (Lotes 1 e 20) não haverá atribuição de quaisquer incentivos,

2 - Na **zona 3** do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho (Lotes 7, 8, 9 e 10) não haverá atribuição de quaisquer incentivos, à excepção dos que respeitem a lotes com ocupações de carácter social, promovidas por entidades de utilidade pública, a atribuir de acordo com as regras do presente capítulo, com as necessárias adaptações.

Artigo 19º

Normas de classificação

1 – Ambiente e condições de trabalho:

Norma	Pontos a Atribuir
Empresas em que o impacto ambiental seja neutro ou que os seus efeitos estejam completamente neutralizados e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam	100 pontos
Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos estejam neutralizados e que disponham de condições de trabalho adequadas à actividade que executam	90 pontos
Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do Município e que disponham de condições de trabalho	70 pontos



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

adequadas à actividade que executam	
Empresas em que o impacto ambiental não seja neutro mas que os seus efeitos sejam passíveis de tratamento no âmbito das capacidades do Município e que disponham de condições de trabalho aceitáveis para a actividade que executam	50 pontos
Outros casos	0 pontos
Observação: Em caso de deslocalização intra–concelhia, serão considerados os ganhos ambientais comparativos.	

2 – Competitividade da Empresa pós–projecto

Norma	Pontos a Atribuir
Empresas com domínio global de todas as variáveis chave de competitividade do negócio – Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão	100 pontos
Empresas com bom nível de controlo de todos as variáveis chave de competitividade do negócio – Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão	90 pontos
Empresas com controlo da maioria as variáveis chave de competitividade do negócio – Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão	70 pontos
Empresas com controlo de algumas variáveis chave de competitividade do negócio – Mercados, Inovação, Financeiras, Recursos Humanos, Produtivas e de Gestão	40 pontos
Outros casos	0 pontos

3 – Valorização dos Recursos Humanos

Norma	Pontos a Atribuir
Elevada qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	100 pontos
Elevada qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	85 pontos
Média qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	80 pontos
Média qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	70 pontos
Baixa qualificação dos recursos humanos com número elevado de postos de trabalho criados em relação à área solicitada	60 pontos
Baixa qualificação dos recursos humanos com número médio de postos de trabalho criados em relação	50 pontos



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

à área solicitada	
Outros casos	0 a 45 pontos

4 – Valorização da Estrutura Económica e Empresarial do Concelho

Norma	Pontos a Atribuir
Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 50% no concelho), especialização de acordo com a definição do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho (PNMMV) e contribuição para a internacionalização das actividades do Concelho	100 pontos
Boa relação Área solicitada/ Volume de Investimento, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 30% no concelho), especialização de acordo com a definição do PNMMV e contribuição para a internacionalização das actividades do Concelho	90 pontos
Relação Área solicitada/ Volume de Investimento razoável, inserção na cadeia de valor do concelho (compras ou vendas superiores a 30% no concelho), especialização de acordo com a definição do PNMMV e contribuição para a internacionalização das actividades do Concelho	70 pontos
Relação Área solicitada/ Volume de Investimento razoável, especialização de acordo com a definição do PNMMV	50 pontos
Relação Área solicitada/ Volume de Investimento baixa, especialização não de acordo com a definição do PNMMV	0 a 45 pontos

Artigo 20.º

Restituição de incentivos

Para além da situação referida no número 6 do artigo 14.º do presente Regulamento, o adquirente dos lotes fica obrigado a restituir ao Município, mediante verificação e deliberação da Câmara Municipal, as quantias de que tiver beneficiado a título de incentivo, acrescidas de juros à taxa legal em vigor, caso incorra em incumprimento das metas preconizadas nas obrigações assumidas, nomeadamente no que respeita à criação de postos de trabalho.

CAPÍTULO IV

Da tutela contra-ordenacional

Artigo 21.º

Contra-ordenações

Constituem contra-ordenação punível com coima de 50 euros a 25 000 euros e de 500



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

euros a 50 000 euros, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou colectiva:

- a) a violação do disposto nos artigos 6.º, 7.º, 9.º, 11.º, e 13.º deste Regulamento;
- b) a violação do disposto no n.º 2 do artigo 8.º, das alíneas a) e b) do número 1 do artigo 10.º e nas situações previstas no n.º 1 do artigo 14.º do presente Regulamento.

Artigo 22.º

Instauração dos processos e aplicação de coimas

1 – A iniciativa para instauração e instrução dos processos de contra-ordenações e para aplicação das coimas compete, nos termos da lei, ao Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 23.º

Produto das coimas

O produto das coimas consignadas neste Regulamento constitui receita da Câmara Municipal e reverte integralmente a seu favor.

Artigo 24.º

Competência e acção fiscalizadora

Compete à Câmara Municipal e à Entidade Gestora do PNMMV a fiscalização e o cumprimento das disposições do presente Regulamento.

CAPÍTULO V

Disposições finais e complementares

Artigo 25.º

Contagem dos prazos

Para os efeitos previstos neste Regulamento, os prazos contam-se de acordo com o Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 26.º

Vinculação

As disposições previstas no presente Regulamento aplicam-se e fazem parte integrante de qualquer contrato de alienação ou de cedência que venha a ser celebrado entre a Sociedade Gestora e as entidades que se instalem no PNMMV.

Artigo 27º

Delegação e subdelegação de competências

1 – Sem prejuízo das competências cometidas à Entidade Gestora do PNMMV, os actos previstos no presente Regulamento que sejam da competência da Câmara Municipal são passíveis de delegação no presidente da Câmara e de subdelegação deste nos vereadores.

2 – Os actos previstos no presente Regulamento que sejam da competência do presidente da Câmara Municipal podem ser delegados nos vereadores.

Artigo 28.º



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidos a decisão pelos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 16 de Dezembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 29.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento consideram-se revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município do Montemor-o-Velho em data anterior à aprovação do presente Regulamento, que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 30.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil imediatamente subsequente ao da sua publicação nos termos legais.

Paços do Município de Montemor-o-Velho, 15 de Julho de 2004

O Presidente da Câmara Municipal,

Luís Manuel Barbosa Marques Leal (Dr.)

APROVAÇÕES

Câmara Municipal

Reunião extraordinária de 16/07/2004

Assembleia Municipal

Sessão ordinária de 29/09/2004