



## **Município de Seia**

### **Regulamento para Atribuição de Lotes no Espaço Empresarial da Abrunheira**

Os objectivos traçados para o desenvolvimento do concelho de Seia têm vindo a ser gradualmente redefinidos, acompanhando a evolução da sociedade onde se íntegra. O desenvolvimento económico, social e humano, propostos para o concelho, tem em vista a promoção de mais e melhor emprego, apostando na capacidade e inovação empresarial, factores importantes de modernização e de consolidação para um tecido empresarial com futuro.

Esta iniciativa pretende promover o melhor ordenamento territorial do Concelho, criando uma área preparada e destinada a acolher condignamente as unidades industriais instaladas e a instalar, promovendo, ainda, dessa forma a criação de novos postos de trabalho estáveis e qualificados. Trata-se, portanto, de urna iniciativa que se espera ser capaz de atrair novos investimentos em sectores de actividade que em Seia não têm tradição, mas que se mostram necessários a um verdadeiro desenvolvimento integrado e sustentável da economia do Concelho, procurando para isso incentivar a sua instalação, através da aquisição de lotes a preço, por m<sup>2</sup>, bonificado.

Assim, e no uso das competências previstas no artigo 2410 da CRP, alínea a), do n.º 6, do Artigo 64º e na alínea a), n.º 2 do artigo 53º da Lei n.º 169, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A12002 de 11 de Janeiro, da Lei das Finanças Locais, a Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal aprova o seguinte Regulamento para atribuição de lotes de terreno.

## **Capítulo 1 - Disposições Gerais**

### Artigo 1º

#### **Objecto e Âmbito de Aplicação**

1. O presente Regulamento estabelece as condições de atribuição e transmissão dos lotes, propriedade do Município de Seja, que integram a área de intervenção do Espaço Industrial da Vila Chã (Abrunheira), adiante designado Espaço Empresarial da Abrunheira.

### Artigo 2º

#### **Entidade Gestora**

1. A gestão do Espaço Empresarial da Abrunheira é da responsabilidade da Câmara Municipal de Seia, ou Entidade que esta venha a constituir, adiante designada por Entidade Gestora.

### Artigo 3º

#### **Rede de Infra-estruturas Públicas**

1. Nos lotes objecto de venda por parte da Entidade Gestora, será garantido o acesso às redes de infra-estruturas públicas, designadamente:
  - a) Arruamentos;
  - b) Rede de abastecimento de água;
  - c) Rede de saneamento básico;
  - d) Rede eléctrica de baixa tensão;
  - e) Rede de telecomunicações;
  - f) Rede de drenagem de águas pluviais.
2. Os adquirentes ficam a obrigados a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das redes de infra-estruturas públicas aos lotes.
3. É interdita a abertura de poços ou a captação de água, qualquer que seja o meio utilizado, sem prévia autorização da Entidade Gestora e das competentes entidades licenciadoras.

## **Capítulo II – Seleção dos Investimentos**

### Artigo 4º

#### **Candidatura**

Os interessados na aquisição de lotes no Espaço Empresarial da Abrunheira, deverão

formular a respectiva candidatura, e remetê-la à Entidade Gestora, conforme Modelo em Anexo.

#### Artigo 5º

##### **Seleccção**

1. É da responsabilidade da Entidade Gestora, a selecção das empresas a instalar, de acordo com os critérios definidos no presente Regulamento.
2. A selecção das candidaturas, que precede a aprovação da venda dos lotes, resulta da avaliação dos seguintes factores:
  - a) Qualidade técnica do projecto a desenvolver;
  - b) Inovação tecnológica do empreendimento;
  - c) Volume de emprego a criar;
  - d) Qualificação profissional e académica dos quadros de pessoal;
  - e) Volume financeiro de investimento;
  - f) Qualidade de tratamento das questões ambientais, nomeadamente ao nível da eficiência energética e do controlo da poluição;
  - g) Projectos empresariais complementares e de que resultem sinergias com fileiras de produção / comercialização locais.

### **Capítulo III - Lotes de Terreno**

#### Artigo 6º

##### **Atribuição dos Lotes**

1. A atribuição de lotes é da exclusiva responsabilidade da Entidade Gestora, tendo como base a ponderação das candidaturas apresentadas e de acordo com o disposto no presente Regulamento.
2. Cada empresa só poderá concorrer a um lote de terreno, exceptuando as situações definidas no ponto seguinte.
3. A atribuição de mais de um lote, quer para as actividades já instaladas ou para novas, só será possível através de justificação fundamentada junto da Entidade Gestora.
4. Até quinze dias após a data de decisão de atribuição dos lotes deverá ser celebrado contrato promessa de compra e venda, havendo lugar ao pagamento, nessa data, de 50% do valor do lote atribuído.
5. Após a celebração da escritura ou contrato promessa de compra e venda do lote atribuído, deve o adquirente do mesmo apresentar, no prazo máximo de 60 dias, o

projecto de arquitectura.

6. Após a aprovação do projecto de arquitectura, o adquirente tem 180 dias para requerer o licenciamento da obra, sob pena de reversão prevista no artigo 9.º, deste Regulamento.

#### Artigo 7º

##### **Venda de Lotes**

1. O preço por metro quadrado do lote será objecto de aprovação em Reunião de Câmara Municipal.

#### **Capítulo IV - Condicionalismos na Atribuição dos Lotes**

#### Artigo 8º

##### **Condicionalismo na cedência de Lotes**

1. Ao adquirente não é permitido transferir, por qualquer título, o direito adquirido, para terceiros, durante os primeiros 10 anos contados da data da escritura de aquisição.
2. Poderá ser autorizada a alienação ou transmissão de lotes antes de decorrer o prazo definido no número anterior, desde que tal seja requerido e fundamentado junto da Entidade Gestora, e esta o considere justificável e atendível, sem prejuízo do pagamento de mais-valias, apuradas mediante o valor de terreno praticado à data da alienação.
3. À terceira adquirente, fica obrigada ao cumprimento do disposto no presente Regulamento.

#### Artigo 9º

##### **Cláusula de Reversão**

1. O não cumprimento por parte do adquirente de quaisquer dos prazos previstos no presente Regulamento, bem como não dar início à laboração no prazo de 24 meses após a celebração da escritura de compra e venda, determina a reversão e regresso dos lotes alienados ao património da Entidade Gestora, não lhe assistindo direito a qualquer indemnização a título de eventuais benfeitorias úteis necessárias ou voluptuárias entretanto aí realizadas sem embargo de autorização expressa e ou entendimento contrário por parte da entidade alienante.
2. Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objecto da cláusula de reversão regressados ao património da Entidade Gestora passam livres de qualquer ónus ou encargos, ainda que de natureza alodial, que lhes tenham sido impostos enquanto estiverem em poder do adquirente, de terceiros ou que lhes tenham sido transmitidos.

3. No caso de se verificarem alterações ou incumprimentos justificados aos prazos constantes no presente Regulamento, não imputáveis ao adquirente, a Entidade Gestora poderá prorrogar os mesmos até 50%.
4. Para efeitos do presente artigo, fica reconhecido à Entidade Gestora, o privilégio à execução prévia.

#### Artigo 10º

##### **Garantias Sujeitas a Registo**

1. Constituem garantias sujeitas a registo predial, as seguintes:
  - a) Actividade a instalar;
  - b) Inalienabilidade do lote adquirido, nos termos do Regulamento;
  - c) A cláusula de reversão constante no Artigo 9º do presente Regulamento.
  - d) A indicação dos prazos referidos nos pontos 5 e 6, do artigo 6.º, deste Regulamento.

#### **Capítulo V - Disposições especiais para casos de aquisição no sistema de *leasing***

##### Artigo 10º-A

##### **Substituição do direito de reversão em caso de aquisição no sistema de *leasing***

No caso de se verificar a intervenção de empresa de *leasing* ou *factoring*, o direito de reversão, previsto no artigo 9º, será substituído por documento de reconhecimento de dívida por parte do locatário ou locatários, com as assinaturas reconhecidas, referente ao valor da diferença entre o preço de custo para a Entidade Gestora (onde se inclui, entre outros, a aquisição de terrenos, a infra-estruturação e os custos administrativos) e o preço por que vai ser transaccionado, caso ocorra transacção antes de decorrido o prazo previsto no nº 1, do artigo 8º, deste Regulamento.

##### Artigo 10º-B

##### **Venda ou cedência em caso de aquisição por sistema de *leasing***

É permitida a venda ou cedência do lote, independentemente de prévia autorização da Entidade Gestora, se o adquirente for o locatário do *leasing*.

##### Artigo 10º-C

##### **Direito de preferência em caso de alienação do lote**

1. Após a assinatura da escritura de compra e venda e por período de 10 Anos, a Entidade Gestora goza de Direito de preferência em caso de alienação do lote e das construções

nele edificadas, excepto no caso de venda do locado ao próprio locatário.

2. Na situação descrita no número anterior, a intenção de venda deve ser comunicada à Entidade Gestora através de carta registada com a indicação de todas as condições do negócio, incluindo a identificação das partes envolvidas.

## **Capítulo VI - Disposições Finais**

### Artigo 11º

#### **Casos Omissos e Comissão Arbitral**

1. Todos os casos omissos e/ou dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão resolvidos pela Entidade Gestora.
2. No caso de litígio, o Tribunal competente, será o da Comarca de Seia, podendo recorrer, por acordo das partes, para um Tribunal Arbitral.

### Artigo 12º

#### **Responsabilidade por danos, prejuízos ou destruições**

1. Os proprietários dos lotes ou terceiros a mando destes, que causarem danos, prejuízos ou destruições nas infra-estruturas do Espaço Empresarial, mesmo no caso de mera negligência, são responsáveis pela reparação dos mesmos, os quais deverão ser reparados no prazo máximo de 10 dias, após notificação para o efeito, bem como a indemnização dos prejuízos eventualmente causados à Entidade Gestora;
2. Caso não se verifique a referida reparação, no prazo indicado no número anterior, a Entidade Gestora reserva-se ao direito de efectuar as correspondentes diligências, no sentido de repor a normalidade, imputando os custos aos respectivos proprietários.

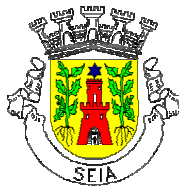
### Artigo 13º

#### **Entrada em Vigor**

1. O presente Regulamento entra em vigor, no dia imediato, após a sua publicação.

Aprovada a versão final em Reunião de Câmara de 11 de Fevereiro de 2010.

Aprovada a versão final em Sessão da Assembleia Municipal de 26 de Fevereiro de 2010.



**MUNICÍPIO DE SEIA**  
Câmara Municipal de Seia

**ANEXO I**

**Ficha de Candidatura a aquisição Lote de Terreno no Espaço Empresarial da Abrunheira, nos termos do Artigo 4.º, do respectivo Regulamento.**

Nome do requerente:

Telefone:  Fax:

Morada:

Código Postal:   Localidade:

Na qualidade de interessado/representante do interessado na aquisição de Lote de Terreno no Espaço Empresarial da Abrunheira, na Vila Chã, Concelho de Seia, vem pelo presente manifestar a sua vontade, declarando sobre compromisso de honra que:

**A. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA:**

Denominação:

NPC:  Sector de Actividade:

Sede Social:

Código Postal:   Localidade:

**B. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO PROJECTO:**

Tipo de Actividade a instalar:

Fases e calendário de execução:	1ª Fase -	<input type="text"/>
	2ª Fase -	<input type="text"/>
	3ª Fase -	<input type="text"/>
		<input type="text"/>

N.º de Postos de trabalho:	_____	Qualificações:	Superior	<input type="text"/>
			Administrativo	<input type="text"/>
			Operacional	<input type="text"/>
			Comercial	<input type="text"/>
			Outros	<input type="text"/>

Energias e potências a instalar:

Efluentes e resíduos a produzir:

**C. GRAU DE POLUIÇÃO:**Caudal de afluentes:  Caudal de esgotos: Produzirá resíduos sólidos, fora do contexto normal? NÃO  SIM Em caso positivo, que quantidade prevê? 

Existe a possibilidade de:

Infiltrações NÃO  SIM Gases NÃO  SIM Ruídos NÃO  SIM Tratamento: Transformação: Eliminação: **D. RESUMO ECONOMICO-FINANCEIRO:**Montante do Investimento: Formas de Financiamento: Capitais Próprios  % Capitais Alheios  %Tipo de Capitais Alheios: Leasing  Empréstimo Tipos de Mercado: Regional  Nacional  Internacional **E. LOTE PRETENDIDO:**

Área necessária .....	<input type="text"/>	m2
Área de implantação .....	<input type="text"/>	m2
Área de construção .....	<input type="text"/>	m2
N.º do Lote prioritário (de acordo com a planta)	<input type="text"/>	
N.º dos Lotes alternativos (indicar três) .....	/ /	

**F. DATAS PREVISÍVEIS:**

Início das Obras .....	/ 201__
Início do funcionamento .....	/ 201__
Cumprimento integral dos objectivos .....	/ 201__

Declara ter conhecimento do teor do Regulamento do Plano de Pormenor do Espaço Empresarial da Abrunheira, bem como, do Regulamento correspondente ao presente Anexo.

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

O Requerente

\_\_\_\_\_