

# **REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)**

**- Regras de Alienação de Lotes –**

# ÍNDICE

<b>PREÂMBULO</b> .....	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>5</b>
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	<b>5</b>
Artigo 1.º .....	5
Artigo 2.º .....	5
Artigo 3.º .....	5
<b>CAPÍTULO II</b> .....	<b>6</b>
<b>LOTEAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)</b> .....	<b>6</b>
Artigo 4.º .....	6
Artigo 5.º .....	6
Artigo 6.º .....	6
Artigo 7.º .....	7
Artigo 8.º .....	7
Artigo 9.º .....	8
Artigo 10.º .....	8
Artigo 11.º .....	8
Artigo 12.º .....	9
Artigo 13.º .....	10
Artigo 14.º .....	11
Artigo 15.º .....	13
Artigo 16.º .....	13
Artigo 17.º .....	14
Artigo 18.º .....	15
Artigo 19.º .....	15
<b>CAPÍTULO III</b> .....	<b>15</b>
<b>IMPLANTAÇÃO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL</b> .....	<b>15</b>
Artigo 21.º .....	15
Artigo 22.º .....	16
Artigo 23.º .....	16
Artigo 24.º .....	16
Artigo 25.º .....	16
Artigo 26.º .....	17
Artigo 27.º .....	17
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	<b>17</b>
<b>OBRIGAÇÕES E PENALIDADES</b> .....	<b>17</b>
Artigo 28.º .....	17

Artigo 29.º .....	18
Artigo 30.º .....	18
Artigo 31.º .....	19
Artigo 32.º .....	19
<b>CAPÍTULO V .....</b>	<b>19</b>
<b>CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO .....</b>	<b>19</b>
Artigo 33.º .....	20
Artigo 34.º .....	20
<b>CAPÍTULO VI .....</b>	<b>21</b>
<b>DISPOSIÇÕES FINAIS .....</b>	<b>21</b>
Artigo 35.º .....	21
Artigo 36.º .....	21
Artigo 37.º .....	21
Artigo 38.º .....	21
<b>ANEXOS.....</b>	<b>22</b>

# REGULAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)

- Regras de Alienação de Lotes –

## PREÂMBULO

O **Município de Ourém**, pretende dar início à execução da futura **Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF)**, situada em Valongo, Freixianda, na parte norte do concelho de Ourém.

A **Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda**, visa impulsionar, o empreendedorismo que já se vai evidenciando e provocar o efeito multiplicador de atração de novas empresas e a capacidade competitiva do setor económico local à escala regional e até nacional, assentando numa estratégia de valorização económica e social e tentando reter e atrair pessoas para este território mediante a disponibilização de espaços de acolhimento empresarial adequados às exigências das empresas, não só locais, mas também regionais e até de âmbito nacional.

Com o presente regulamento, o **Município de Ourém** pretende definir o procedimento de alienação dos lotes que integram a **AAEF**, assegurando que as respetivas condições e termos cumprem os princípios da igualdade e da transparência, bem como garantir que o preço de alienação dos lotes corresponde ao preço de mercado praticado na zona, determinado por um perito externo, independente e credenciado.

Por outro lado, este regulamento visa, também, fixar as obrigações que as empresas que pretendam adquirir lotes devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento, por parte destas, das obrigações previstas.

Assim, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e 241.º, ambos da Constituição da República Portuguesa e no exercício das competências que lhe estão conferidas pelo disposto na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, a Câmara Municipal de Ourém elaborou o projeto de Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) – Regras de Funcionamento do Loteamento e Alienação de Lotes, o qual foi aprovado na reunião da Câmara Municipal de \_\_/\_\_/\_\_, e pela Assembleia Municipal na sessão ordinária de \_\_/\_\_/\_\_.

# **CAPÍTULO I**

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Artigo 1.º**

#### **Normas Habilitantes**

No uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e ao abrigo do disposto nas alíneas g) e i) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e na Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, todos na sua redação atual, é estabelecido o Regulamento da Área de Acolhimento Empresaria da Freixianda (AAEF) – Regras de Funcionamento do Loteamento e Alienação de Lotes.

### **Artigo 2.º**

#### **Objeto e Âmbito**

1. O presente regulamento define o regime e as regras de alienação de lotes, em propriedade plena, de lotes localizados na Área de Acolhimento, adiante designada “AAEF” e abrangidos pela área do **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**.
2. Define ainda fixar as obrigações que as entidades que pretendam adquirir os lotes devem cumprir, bem como as sanções decorrentes do incumprimento, por parte destas, das obrigações previstas.
3. O presente regulamento é aplicável a todos os lotes que compõem a AAEF.

### **Artigo 3.º**

#### **Objetivos**

Os objetivos que se pretendem prosseguir com o presente Regulamento são os seguintes:

- a) Fomentar a criação de emprego;
- b) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada, dando assim particular prioridade os territórios de baixa densidade;
- c) Dinamizar e fomentar a deslocação ou a instalação de novas unidades económicas;
- d) Potenciar o desenvolvimento económico do Município.

## **CAPÍTULO II**

### **LOTEAMENTO DA ÁREA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DA FREIXIANDA (AAEF)**

#### **Artigo 4.º**

##### **Descrição Geral**

1. O loteamento que acolhe a Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) localiza-se num terreno com aproximadamente 10,8 ha, junto à Rua do Valongo, na denominada Estrada Nacional 356, em Freixianda, do concelho de Ourém, conforme **ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04**, de onde se destaca a alameda central que funcionará como um grande espaço verde de estar e lazer.
2. A área onde está implantado o Loteamento do AAED, está abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Ourém – 1ª Revisão, do Município de Ourém, publicado no dia 23 de junho de 2020, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 142, sob o Aviso n.º 10844/2020.
3. Na sua envolvente, a AAEF está implantada numa zona rural, numa área livre de edificações e maioritariamente revestida de vegetação rasteira selvagem, acompanhada por árvores de médio e grande porte, nomeadamente pinheiros, eucaliptos, entre outras, existindo nas imediações duas unidades industriais em funcionamento.

#### **Artigo 5.º**

##### **Procedimento de Concurso**

Os lotes são atribuídos na sequência de um ou vários procedimentos de concurso, nos termos do disposto no presente regulamento.

#### **Artigo 6.º**

##### **Preço de Venda e Condições de Pagamento**

1. O preço base definido pelo Município de Ourém para cada lote ao metro quadrado (m<sup>2</sup>) será determinado por deliberação da Câmara Municipal de Ourém.
2. O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:
  - a. 50% do preço, por transferência bancária para a conta do Município de Ourém, a efetuar no prazo de 5 dias úteis, contados a partir da data de notificação do ato de adjudicação,

como sinal e princípio de pagamento, devendo enviar no mesmo prazo o respetivo comprovativo de pagamento por correio eletrónico, sob pena de caducidade do ato de adjudicação.

- b. 50% na outorga da escritura pública de compra e venda, que será realizada, por iniciativa do Município de Ourém, nos termos previstos no artigo 17.º, por cheque bancário ou visado emitido à ordem do Município de Ourém e entregue ao seu representante no ato de celebração da escritura.
3. O preço base teve em conta, nomeadamente:
    - a. A AAEF se localizar em território de baixa densidade;
    - b. A avaliação efetuada aos lotes por perito oficial;
    - c. A necessidade de desenvolvimento da atividade económica, que na AAEF, que no Município;
    - d. Os fatores de empregabilidade;
    - e. A criação de sinergias entre as atividades empresariais existentes e potenciais;
    - f. As características e o universo de lotes a alienar.

## **Artigo 7.º**

### **Autorização de venda**

Para efeitos do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Ourém, por via da deliberação tomada em sessão do dia \_\_/\_\_/2024, autorizou a Câmara Municipal de Ourém a proceder à alienação dos lotes da AAEF.

## **Artigo 8.º**

### **Júri**

1. O procedimento de concurso terá um Júri, designado pelo Município de Ourém, composto em número ímpar, por um mínimo de três membros efetivos, um dos quais presidirá, e dois suplentes.
2. O Júri só poderá funcionar quando o número de membros presentes na reunião corresponda ao número de membros efetivos.
3. As deliberações do Júri, que devem ser sempre fundamentadas, são tomadas por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção.
4. Compete, nomeadamente, ao Júri:
  - a. Proceder à apreciação das candidaturas;

- b. Elaborar os relatórios de análise das candidaturas;
- c. Assegurar o cumprimento das formalidades administrativas do concurso, expressas neste Regulamento;
- d. Exercer as competências que lhes sejam delegadas pelo Município de Ourém;

## **Artigo 9.º**

### **Candidatos**

- 1. Pode candidatar-se à aquisição de lotes qualquer pessoa singular ou coletiva que reúna os requisitos exigidos no presente Regulamento e não se encontre em qualquer das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
- 2. Os agrupamentos complementares de empresas, devem indicar clara e inequivocamente no formulário de candidatura qual a empresa, de entre as que o constituem, que o representa, com exclusão de todas as demais, no âmbito do procedimento de concurso público.

## **Artigo 10.º**

### **Abertura do Procedimento**

- 1. A abertura do procedimento de concurso é divulgada através de aviso e a sua publicitação terá lugar na sede do Município de Ourém e na página eletrónica do mesmo.
- 2. O aviso de abertura do procedimento de concurso deve mencionar:
  - a. O prazo para apresentação de candidaturas, que não pode ser inferior a 10 dias úteis;
  - b. A identificação do lote ou dos lotes, objeto do procedimento;
  - c. O preço base da alienação de cada um dos lotes objeto do procedimento, indicado em algarismos e por extenso;
  - d. Os critérios de seleção das candidaturas e os respetivos fatores de ponderação;
  - e. Aprovação do modelo de formulário de candidatura.

## **Artigo 11.º**

### **Objeto da Candidatura**

- 1. Em regra, cada candidato por candidatar-se à aquisição de apenas um lote dos indicados no formulário de candidatura.
- 2. Os candidatos poderão candidatar-se à aquisição de mais do que um lote, desde que justifiquem que a área do modelo de negócio é superior a um lote e que a aquisição resulte do emparcelamento futuro de dois ou mais lotes.

## Artigo 12.º

### Apresentação da Candidatura

1. Os interessados em instalar-se na **Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda** deverão proceder à formalização da sua candidatura no Município de Ourém, através da entrega dos seguintes elementos:
  - a. Requerimento de inscrição, facultado pelo Município de Ourém, em conformidade com este regulamento, devidamente preenchido e assinado (ANEXO II);
  - b. Identificação e caracterização jurídica da entidade promotora e apresentação do projeto empresarial e modelo de negócio, incluindo:
    - i. Apresentação de *curriculum* individual dos promotores do investimento, caso se apresentem a título individual ou sinopse histórica e descrição da atividade da entidade promotora, no caso de se tratar de pessoa coletiva, identificando a estrutura acionista;
    - ii. Descrição sumária das atividades a desenvolver e eventuais usos acessórios, devidamente enquadradas nos respetivos regimes que regulam a sua instalação e exploração, nos termos da legislação aplicável, devendo constar ainda, no caso da atividade industrial, descrição do tipo de indústria, nos termos do respetivo regime de instalação e explicação em vigor;
    - iii. Cronograma de desenvolvimento do projeto, incluindo eventual faseamento;
    - iv. Estimativa do valor do investimento a efetuar e do volume de negócios;
    - v. Identificação das fontes de financiamento previstas;
    - vi. Indicação do número de postos de trabalho a criar;
    - vii. Descrição sumária do edifício a construir, indicando a área de construção previsional.
  - c. Demonstrações financeiras da entidade promotora referentes aos dois últimos exercícios, quando aplicáveis.
  - d. Declarações das situações tributária e contributiva regularizadas.
  - e. Certidão permanente de registo comercial válida ou código de acesso à mesma;

- f. Quaisquer outros elementos considerados pertinentes para a boa apreciação da candidatura, nomeadamente quanto à produção de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e o tratamento para eles preconizado.
2. As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico têm de apresentar estudos do seu pré-tratamento para apreciação, aquando da apresentação da candidatura.
3. No caso de agrupamentos complementares de empresas, a documentação referida no número anterior deve ser apresentada por cada uma das empresas que integram o agrupamento, devendo ainda o programa de desenvolvimento da empresa justificar as vantagens que decorrem da criação do agrupamento de empresas e da aquisição conjunta do lote.
4. As empresas constituídas no ano civil que estiver em curso, estão dispensadas de entregar os documentos não aplicáveis.
5. A prestação de informações incorretas, falsas ou cuja veracidade o candidato não consiga comprovadamente justificar, implica a sua exclusão do concurso.
6. No caso de agrupamentos complementares de empresas, o disposto no número anterior apenas implica a exclusão das empresas prevaricadoras, devendo as restantes ser notificadas para optarem, no prazo de cinco dias úteis, entre assumirem a totalidade da proposta, nomeadamente no que concerne ao valor proposto pela aquisição do lote, ou desistirem da candidatura.

### **Artigo 13.º**

#### **Forma de Apresentação da Candidatura**

1. Os documentos que constituem a proposta devem ser encerrados em invólucro opaco e fechado, no rosto do qual deve ser escrita a palavra “Proposta”, indicando-se o nome ou denominação social do candidato ou, se for o caso, dos membros do agrupamento complementar de empresas candidato, e a designação do concurso.
2. Os documentos que constituem a proposta devem ainda, para além do suporte em papel, ser entregues em suporte informático físico duradouro, o qual deverá ser inserido no invólucro a que se refere o número anterior.
3. No caso de existirem divergências entre os conteúdos em suporte de papel e informático, prevalece, para todos os efeitos, o conteúdo do suporte em papel.
4. No invólucro interior deve exclusivamente indicar-se o respetivo número de ordem e a identificação do procedimento de concurso.

5. O invólucro exterior pode ser entregue em mão ou enviado por correio registado para a sede do Município de Ourém, devendo em qualquer caso, a receção ocorrer dentro do prazo e no local fixados para a apresentação das propostas.

## **Artigo 14.º**

### **Apreciação das Candidaturas**

1. Decorrido o prazo para apresentação de candidaturas, o júri procede à apreciação das candidaturas no prazo de 30 dias úteis, sendo excluídas candidaturas de atividades não enquadráveis, nos termos do artigo 14.º do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) - Regras de Funcionamento do Loteamento.
2. O critério de alienação é o da oferta monetária mais elevada por lote.
3. Em caso de empate, os critérios de desempate de candidaturas e os respetivos fatores de ponderação são, tendo por base um total de 100 pontos possíveis, os seguintes:

- a. Critério de Adjudicação:

Preço (P) – 40 Pontos

Qualidade do Programa (QP) – 60 Pontos

- b. O item “preço” é encontrado de acordo com a fórmula descrita na alínea e) deste número;
- c. A qualidade da proposta será avaliada tendo em conta os parâmetros descritos no n.º 3 do presente artigo, sendo os respetivos subfactores valorados na escala indicada, tendo em linha de conta os critérios definidos em cada um deles;
- d. A melhor proposta será aquela que obtiver a maior pontuação no item “Classificação Final” (CF);
- e. Fórmulas:

$$\mathbf{CF = ( 0,4 \times P ) + ( 0,6 \times QP )}$$

Em que:

CF = Classificação Final

P = Preço

QP = Qualidade do Programa

$$\mathbf{P = ( 1 - Pp / Pb ) \times 10}$$

Em que:

P = Preço

Pb = Preço base

Pp = Preço apresentado pelo concorrente

- f. A qualidade do programa de desenvolvimento das empresas – 60 pontos, distribuídos da seguinte forma:
- i. Qualidade do programa das instalações a construir no lote e o valor acrescentado que as mesmas representam para a empresa: 0 – 10 pontos;
  - ii. A sustentabilidade económica e financeira da aquisição do lote, o seu impacto a curto, médio e longo prazo na atividade e nas contas do candidato: 0 – 10 pontos;
  - iii. O número de postos de trabalho que se prevê que sejam criado, com indicação expressa dos contratos de trabalho sem termo e dos contratos de trabalho a termo: 0 – 20 pontos, sendo a atribuição feita de forma proporcional à criação de postos de trabalho de 1 a 100;
  - iv. A promoção da atividade económica no Município de Ourém, através da deslocalização das instalações de empresa de outros municípios para este ou da criação de uma empresa no Município de Ourém: 0 – 10 pontos;
  - v. A promoção do interesse urbanístico, através da deslocalização das instalações das empresas de aglomerados urbanos para a AAEF: 0 – 20 pontos;
  - vi. A qualidade do programa de desenvolvimento da empresa, considerado globalmente: 0 – 20 pontos;
  - vii. Declaração de comprometimento, quanto à manutenção da sede social da empresa ou residência fiscal do candidato, consoante se trate de pessoas coletivas ou singulares, respetivamente, no Município de Ourém: 0 – 10 pontos.
4. O Município de Ourém pode determinar a exclusão das candidaturas cujo programa de desenvolvimento da entidade não obtenha uma determinada avaliação mínima do fator de ponderação total indicado no n.º 3.
5. Os vários programas de desenvolvimento ou modelo de negócio das empresas constituídas em agrupamento complementar de empresas são avaliados individualmente, contribuindo para a definição da avaliação global na proporção em que estas participam no pagamento do preço global do lote.

## **Artigo 15.º**

### **Audiência Prévia dos Candidatos**

1. Os resultados da avaliação das candidaturas, devidamente fundamentados, são notificados aos candidatos no prazo de 10 dias úteis contados da data da avaliação, devendo incluir a lista de classificação provisória dos candidatos admitidos a concurso, o lote provisoriamente atribuído a cada um dos candidatos e a lista dos candidatos excluídos.
2. Os candidatos dispõem do prazo de 10 dias úteis para apresentar reclamação da avaliação das candidaturas.
3. Decorrido o prazo referido no número anterior, o Município de Ourém pondera as reclamações apresentadas e procede à aprovação da lista de classificação final.

## **Artigo 16.º**

### **Adjudicação dos Lotes**

1. Os lotes são adjudicados aos candidatos atendendo ao resultado da seleção das candidaturas.
2. Os candidatos cujas propostas tenham por objetivo a aquisição de um lote que resulte do emparcelamento de dois ou mais lotes, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 11.º, apenas podem adquirir lotes que pretendem emparcelar, no caso de obterem o resultado de avaliação mais elevado para cada um desses lotes, sem prejuízo do direito de preferência previsto no número seguinte.
3. Os concorrentes que tenham domicílio ou sede fiscal, consoante sejam pessoas singulares ou coletivas, no Município de Ourém há mais tempo, têm direito de preferência, em situação de igualdade de pontuação, sobre os concorrentes que o têm há menos tempo e sobre os demais concorrentes na adjudicação dos lotes.
4. Sem prejuízo da aplicação do direito de preferência previsto no número anterior, o candidato que se propuser a adquirir mais do que um lote para posterior emparcelamento tem direito de preferência sobre os candidatos que se proponham a adquirir apenas um lote e sobre os candidatos que se proponham igualmente a adquirir mais do que um lote, mas cuja área resultante da soma de todos os lotes seja inferior.
5. No caso de, findo o processo previsto no número anterior, existirem candidatos admitidos a quem não foi adjudicado qualquer lote e existirem lotes que não foram adjudicados a qualquer candidato, aqueles candidatos são notificados para, querendo, se pronunciarem no

prazo de 5 dias sobre a ordem de preferência na aquisição dos lotes colocados a concurso e não adjudicados, retomando-se em seguida o procedimento previsto no número anterior.

## **Artigo 17.º**

### **Celebração do Contrato Compra e Venda**

1. No prazo de 30 dias úteis contados da data da notificação do ato de adjudicação ou da receção provisória das obras de urbanização, a que for posterior, o candidato deve comunicar ao Município de Ourém que reúne as condições necessárias à celebração do contrato de compra e venda, sob pena de caducidade do ato de adjudicação.
2. A escritura pública que titula o contrato de compra e venda é celebrada no prazo de 60 dias úteis, contados da data da adjudicação ou, no caso de estarem a decorrer obras de urbanização, contados da data da receção provisória destas.
3. A data da celebração do contrato de compra e venda é designada pelo Município de Ourém e notificada ao adjudicatário com a antecedência mínima de 10 dias úteis.
4. No caso da escritura que titula o contrato de compra e venda não ser celebrada no dia designado por facto culposo imputável ao adjudicatário, o Município de Ourém pode, alternativamente, designar nova data para celebração da referida escritura de entre os 20 dias úteis subsequentes ou declarar a caducidade do ato de adjudicação e declarar perdida a favor do Município de Ourém a quantia entregue a título de sinal e princípio de pagamento previsto no artigo anterior, não tendo o adjudicatário direito a qualquer indemnização.
5. Caso o Município de Ourém tenha designado nova data para a outorga do contrato de compra e venda, nos termos do disposto no número anterior, e a mesma não ocorra por facto culposo imputável ao candidato, o Município de Ourém declara a caducidade do ato de adjudicação e declara perdida a seu favor a quantia entregue a título de sinal e princípio de pagamento previsto no artigo anterior, não tendo o candidato direito a qualquer indemnização.
6. Independentemente de as obras de urbanização se encontrarem concluídas ou de existir um auto de receção provisória, o interessado, por meio de requerimento, pode solicitar a realização da respetiva escritura pública de compra e venda.

## **Artigo 18.º**

### **Despesas, Taxas, Impostos, Emolumentos e Demais Encargos**

Todas as despesas, taxas, impostos, emolumentos e demais encargos originados pela celebração do contrato de compra e venda e a inscrição de factos no registo predial, correm por conta do adquirente.

## **Artigo 19.º**

### **Conteúdo do Contrato de Compra e Venda**

1. O contrato de compra e venda deve mencionar expressamente os seguintes aspetos:
  - a. Identificação integral do lote, incluindo a área total e demais características relevantes;
  - b. Preço da compra e venda do lote;
  - c. Declaração de aceitação do disposto no presente Regulamento;
  - d. Direito de reversão com eficácia real, nos termos do disposto no artigo 30.º;
  
2. O presente Regulamento deve ser anexo à escritura que titula o contrato de compra e venda do lote.

## **CAPÍTULO III**

### **IMPLANTAÇÃO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL**

## **Artigo 21.º**

### **Apresentação da Comunicação Prévia das Obras de Construção**

1. A adquirente compromete-se a apresentar junto do Município de Ourém, a Comunicação Prévia referente às instalações que se propôs a construir no lote, no prazo máximo de um ano contado a partir da data de celebração do contrato de compra e venda, devidamente instruída com os projetos de arquitetura e de especialidades e em condições de ser admitida, nos termos da legislação vigente.
  
2. A adquirente concede ao Município de Ourém o direito de rejeitar a Comunicação Prévia das obras de construção, em caso de desconformidade com o programa de desenvolvimento da entidade apresentado a concurso.

## **Artigo 22.º**

### **Início de Obras de Construção**

A adquirente compromete-se a proceder ao pagamento das taxas devidas e iniciar a execução das obras de construção no prazo de um ano, contado a partir da data da admissão da Comunicação Prévia.

## **Artigo 23.º**

### **Conclusão de Obras de Construção**

1. A adquirente compromete-se a concluir a execução das obras de construção no prazo de 24 meses, contados a partir da data da admissão da Comunicação Prévia, prorrogável nos termos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) para a prorrogação do prazo de execução das obras de construção.
2. A execução das obras considera-se concluída no momento da emissão da autorização de utilização do edificado.

## **Artigo 24.º**

### **Início de Laboração**

A adquirente compromete-se a iniciar a utilização efetiva das construções erigidas no lote, nos termos constantes do programa de desenvolvimento da entidade, no prazo de 180 dias úteis contados a partir da data de emissão da autorização de utilização do edifício.

## **Artigo 25.º**

### **Manutenção**

1. A adquirente compromete-se a manter a utilização efetiva das construções erigidas no lote, nos termos constantes do programa de desenvolvimento da entidade, pelo prazo mínimo de 5 anos, contados a partir da data de emissão da autorização de utilização do edifício.
2. A adquirente compromete-se a, durante o prazo estabelecido no número anterior, não suspender a utilização efetiva das construções erigidas no lote por um período contínuo superior a 60 dias úteis, nem por um período global superior a 180 dias úteis.

## **Artigo 26.º**

### **Autorização de Alteração da Construção ou da Utilização**

1. A alteração da construção ou dos termos de utilização das construções erigidas no lote, em termos que impliquem a sua desconformidade relativamente ao programa de desenvolvimento da entidade, depende de autorização prévia do Município de Ourém.
2. O pedido de autorização de alteração da construção ou dos termos de utilização das construções erigidas no lote deve conter a indicação das alterações pretendidas, uma versão atualizada do programa de desenvolvimento da entidade e a justificação da necessidade da introdução das alterações.
3. A alteração substancial do programa de desenvolvimento da entidade apenas pode ser requerida ao Município de Ourém após o decurso do prazo de dois anos contados da data de conclusão das obras de construção.
4. O Município de Ourém decide o pedido de alteração no prazo de 30 dias úteis contados da data da sua apresentação, devendo avaliar a substância da justificação apresentada e ponderar a idoneidade do novo programa de desenvolvimento da entidade em função dos critérios constantes do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) - Regras de Funcionamento do Loteamento.

## **Artigo 27.º**

### **Autorização de Cessação Antecipada de Utilização**

1. A cessação de utilização das construções erigidas no lote antes do cômputo do prazo de 5 anos referido no artigo 25.º depende da autorização prévia do Município de Ourém.
2. O pedido de autorização de cessação de utilização das construções erigidas no lote deve conter justificação da necessidade de cessar antecipadamente a utilização.

## **CAPÍTULO IV**

### **OBRIGAÇÕES E PENALIDADES**

## **Artigo 28.º**

### **Proibição de Alienação ou de Oneração**

1. Até que todos os lotes sejam vendidos, os negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes e benfeitorias neles existentes, só serão permitidos desde que devidamente autorizados, caso a caso, pelo Município de Ourém.

2. Depois de todos os lotes vendidos, a transmissão de propriedade carece de mero conhecimento prévio do Município de Ourém, não podendo os mesmos serem transacionados mais de 20% acima do valor pago na sua aquisição.
3. Quando exista já construção iniciada e depois de todos os lotes vendidos, a transmissão de propriedade carece de mero conhecimento prévio ao Município de Ourém.
4. Em qualquer caso, o Município de Ourém gozará de direito de preferência na alienação do imóvel.
5. A alienação a favor de terceiros obriga o comprador ao total cumprimento do presente Regulamento.

### **Artigo 29.º**

#### **Incumprimento**

1. No caso de o adquirente incumprir o disposto nos artigos 21.º a 25.º, o Município de Ourém deve notificá-lo para, no prazo de 10 dias, justificar as razões de incumprimento contratual.
2. O Município de Ourém pondera as justificações apresentadas pelo adquirente e decide um prazo para a regularização da situação contratual.
3. No caso de o adquirente permanecer em incumprimento após o cômputo do prazo definido nos termos do disposto no número anterior, o Município de Ourém exerce o direito de reversão previsto no artigo seguinte.

### **Artigo 30.º**

#### **Direito de Reversão com Eficácia Real**

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados nos artigos 21.º a 25.º deste documento, o Município de Ourém notifica o proprietário em falta para, no prazo de 30 dias, justificar a razão do incumprimento.
2. Se o Município de Ourém considerar fundamentadas as razões apresentadas pelo proprietário pode prorrogar-lhe por mais 60 dias o prazo para a prática dos atos em falta.
3. Se as razões apresentadas não forem julgadas como validamente justificativas do atraso, reverterem para o Município de Ourém, 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, reservando-se o Município de Ourém no direito de proceder ao

necessário, mesmo com recurso à via judicial, no sentido de ver reconhecido o direito de reversão para esta edilidade, dos lotes em apreço e o integral cumprimento da letra e do espírito do presente Regulamento.

### **Artigo 31.º**

#### **Direito de Preferência ao Município de Ourém**

1. O adquirente concede ao Município de Ourém o direito de preferência na venda do lote, pelo prazo de 20 anos, nos termos do disposto nos artigos 414.º e seguintes do Código Civil, ao qual se atribui eficácia real.
2. O direito de preferência deve ser exercido no prazo de 30 dias úteis contados da data de comunicação do projeto de venda e das cláusulas do contrato.
3. A comunicação do projeto de venda e das cláusulas do contrato apenas produz efeitos se compreender a identificação completa do futuro adquirente e do valor da venda.

### **Artigo 32.º**

#### **Direito de Preferência Legal e Convencionado**

1. Sem prejuízo dos demais direitos de preferência legais e convencionados, têm direito de preferência sobre a venda de lotes os proprietários de imóveis confinantes com aquele a alienar.
2. Tem, ainda, direito de preferência na aquisição de lotes a alienar, quem houver convencionado tal direito com o Município de Ourém, nomeadamente resultante da venda de prédios rústicos a esta edilidade para instalação da AAEF.
3. O direito de preferência previsto no n.º 1 sobrepõe-se ao direito de preferência convencionado, previsto no n.º 2 e aos direitos de preferência previstos nos n.ºs 3 a 5 do artigo 16.º.

## **CAPÍTULO V**

### **CONDIÇÕES DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO**

## **Artigo 33.º**

### **Condições de Conservação e Manutenção dos Lotes ou Parcelas Industriais**

1. Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada entidade instalada o seguinte:
  - a. Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade;
  - b. Manter os equipamentos exteriores, fabris e outros, em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
  - c. Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
  - d. Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados no interior da propriedade, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
  - e. Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais autorizados;
  - f. Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

## **Artigo 34.º**

### **Condições de Conservação de Zonas Verdes**

1. Nas zonas verdes é interdita a execução de quaisquer construções particulares.
2. Não é permitido destinarem-se estas zonas, quer parcialmente, quer na sua totalidade, a usos e funções diferentes das previstas no presente Regulamento, nem se estabelecerem novos usos ou funções que de alguma forma comprometam aqueles.
3. É interdito o derrube ou destruição de vegetação autóctone existente nestas zonas.
4. Qualquer equipamento de utilidade pública só poderá ser instalado mediante acordo com o Município de Ourém.
5. Não é permitida qualquer ação que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos olhos ou das águas superficiais e subterrâneas.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Artigo 35.º**

##### **Alterações**

O Município de Ourém poderá alterar o presente Regulamento, da forma que entender por conveniente e sempre que se justifique, bem como o loteamento ou quaisquer projetos de infraestruturas, sem necessidade de consentimento dos adquirentes, desde que as alterações não interfiram com os lotes adquiridos.

#### **Artigo 36.º**

##### **Dúvidas De Interpretação e Aplicação**

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação ou aplicação deste Regulamento será sempre da competência e responsabilidade do Município de Ourém.

#### **Artigo 37.º**

##### **Prazos**

Para os efeitos previstos no presente Regulamento, os prazos contam-se de acordo com o artigo 72.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### **Artigo 38.º**

##### **Entrada em Vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

## **ANEXOS**

***ANEXO I – PLANTA SÍNTESE – Folha 04***



**ANEXO II – FORMULÁRIO DE REQUERIMENTO**

**PROGRAMA DE CANDIDATURA À CEDÊNCIA DE LOTES**

Requerimento de Candidatura

Exmo. Senhor  
Presidente da Câmara Municipal de Ourém  
Praça D. Maria II, n.º 1  
2490-499 Ourém

Nome do Requerente: \_\_\_\_\_

NIF/NIPC: \_\_\_\_\_

Morada/Sede: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

Telemóvel: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Nome do Representante Legal ou Procurador: \_\_\_\_\_

NIF: \_\_\_\_\_

Morada: \_\_\_\_\_

Telefone/Telemóvel: \_\_\_\_\_

Entidade a instalar: \_\_\_\_\_

Dimensão do lote pretendido: \_\_\_\_\_

Tipo de Cedência Pretendido: \_\_\_\_\_

Para os efeitos devidos, o Requerente declara que tomou conhecimento e aceita integralmente e sem reservas o teor do Regulamento da Área de Acolhimento Empresaria da Freixianda (AAEF) – Regras de Funcionamento do Loteamento e Alienação de Lotes e do Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial da Freixianda (AAEF) - Regras de Funcionamento do Loteamento.

Pede deferimento, \_\_\_ / \_\_\_ / 20 \_\_\_

O Requerente, \_\_\_\_\_

**Nota:** O presente requerimento deve ser acompanhado dos elementos previstos no n.º 1 do artigo 12.º do presente Regulamento.