

PROJETO

4.ª ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL DO CASARÃO

NOTA JUSTIFICATIVA

Ao abrigo do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo

1. ENQUADRAMENTO E ÂMBITO DA ALTERAÇÃO

O primeiro Regulamento de Venda de Lotes do Parque Empresarial do Casarão (PEC-Águeda) entrou em vigor em 2009, tendo sido alvo de alterações em 2013 (através da qual foi alterada a sua designação para Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão), 2015 e 2022.

A última alteração ao regulamento, a “3.ª alteração ao Regulamento Municipal do Parque empresarial do Casarão” foi aprovada pela Assembleia Municipal em reunião realizada a 27 de dezembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal presente em reunião de 17 de dezembro de 2021, e entrou em vigor através da publicação em Diário da República n.º 9, 2.ª série, do Regulamento 41/2022, de 13 de janeiro. Esta alteração consubstanciou uma “revisão” do regulamento com a uma nova reestruturação em cinco partes e a introdução de disposições relativas ao funcionamento do PEC.

O referido Regulamento contém na sua estrutura a Parte I, relativa às “Disposições Iniciais”, englobando o enquadramento legal, âmbito de aplicação, âmbito territorial, caracterização do parque e seus objetivos, responsabilidade de gestão e competências em termos de aplicação do regulamento e indicação da localização da informação atualizada relativa ao PEC. A Parte II, sob o epígrafe “Alienação dos Lotes, Sua Edificação e Utilização” estabelece modalidades e condições de alienação dos lotes, procedimentos associados aos mesmos, e disposições relativas à construção, licenciamento, cedência, direitos de preferência e transmissão do bem e ainda os trâmites relativos ao incumprimento regulamentar. A Parte III, “Gestão e Funcionamento do PEC”, é o resultado da necessidade de regulamentar o funcionamento do PEC. A Parte IV trata as questões referente à Proteção de Dados decorrente da aplicação do Regulamento Geral de Proteção de Dados (EU) e a Parte V, “Disposições Finais”, são estabelecidas disposições em termos de Comissão Arbitral, procedimentos no caso de falsas



declarações, obrigatoriedade de cedência de informação para efeitos da monitorização do PEC, casos omissos, regime supletivo, norma revogatória, entrada em vigor e regime transitório. Esta estrutura mantém até hoje.

O execução do Parque Empresarial do Casarão beneficiou de fundos do programa CENTRO 2020 (Portugal 2020) que comparticipou a execução e infraestruturização do parque. Tem também em execução, no âmbito do Plano de Resolução e Resiliência (PRR), uma candidatura à componente 7 / Investimento 1: Áreas de Acolhimento Empresarial de Nova Geração (Aviso n.º 02/C07-i01/2021), com o projeto PE+Competitivo, que tem como objetivo de requalificar o Parque Empresarial do Casarão – Águeda (PEC-Águeda), através da mobilização de diferentes tipologias de intervenção, com impacto no domínio da energia, da mobilidade, da comunicação e da resiliência desta Área de Acolhimento Empresarial (AAE). Este investimento tem prazo de execução até 2025 e totaliza um investimento de 20.000.000,00€. Adicionalmente é ainda de referir a ligação do parque ao IC2 e da ligação Aveiro-Águeda que são dois eixos que permitirão melhorar os acessos ao parque, e que graças ao financiamento disponível através do PRR serão uma realidade até ao ano de 2026.

A venda de lotes no PEC-Águeda sempre foi efetuada no cumprimento do Regulamento Municipal do PEC (Regulamento n.º 41/2022, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 9, de 13 de janeiro de 2022), em regime de propriedade plena, com preço por metro quadrado fixo pelos órgãos municipais, diretamente com os interessados que apresentem candidatura ao Município nos termos do regulamento.

No entanto, face ao financiamento comunitário de que o PEC-Águeda foi beneficiário¹, verificou-se a necessidade de integrar a modalidade de venda dos lotes por hasta pública (com preço base a ser validado por um perito externo, independente e acreditado) no Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão, razão que fundamentou a decisão de dar início a mais um procedimento de alteração do regulamento (4ª alteração ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão).

Apesar de, no atual enquadramento legal, não ser obrigatória a venda por parte dos municípios de bens do seu domínio privado com recurso ao mecanismo de hasta pública, terá o município que recorrer a este mecanismo devido à comparticipação comunitária recebida para execução das infraestruturas.

¹ A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDR) veio alertar, de forma geral os municípios da Região Centro, para o facto de a venda dever ser efetuada através de um processo de hasta pública, com preço base a ser validado por um perito externo, independente e acreditado, de acordo com o constante no Aviso CENTRO-53-2016-01, aviso esse que serviu de base à candidatura aprovada para a infraestruturização de base da 2ª fase do PEC-Águeda.

2. PROCEDIMENTO

Conforme previsto no n.º 1 do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), foi aprovado o início do procedimento conducente à 4ª alteração do Regulamento Municipal do PEC-Águeda em reunião do Executivo Municipal, realizada a 21 de julho de 2022, tendo a mesma sido publicada na página da Internet da autarquia em 27 de julho de 2020, com o prazo de 15 dias para constituição de interessados e apresentação de sugestões.

O período de constituição de interessados decorreu de 28 de julho a 18 de agosto, não tendo sido apresentadas quaisquer manifestações ou sugestões relativas ao procedimento em causa, e, conseqüentemente, não houve lugar à constituição de quaisquer interessados.

Em conformidade com os artigos 100.º e 101.º do CPA, após elaboração do projeto de regulamento, o mesmo deverá ser submetido à audiência de interessados que como tal se tenham constituído no procedimento, ou a consulta pública quando a primeira se demonstre incompatível com o número de interessados ou quando a natureza da matéria o justifique. Face à abrangência dos interessados (não identificáveis quer quantitativamente quer qualitativamente) e à natureza do objeto da alteração do regulamento, que prevê a substituição da forma de aquisição de lotes (de aquisição simples para: regime geral - através da hasta pública, e regime excecional - através de reconhecimento do interesse público pela Assembleia Municipal), entende-se que esta 4ª alteração ao Regulamento Municipal do PEC se enquadra nas situação a sujeitar a consulta pública (artigo 101.º, articulado com a alínea c) do n.º 3 do artigo 100.º, do CPA).

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

A presente proposta de alteração do regulamento teve como principal objetivo a integração do procedimento de hasta pública como principal modalidade de alienação de lotes do PEC.

Neste sentido, foi mantida a estrutura principal do regulamento em vigor recaindo as principais alterações sobre o Capítulo I da Parte II, “Modalidades e condições de alienação dos lotes”, com a criação de dois novos subcapítulos :

- a) Subcapítulo I, com a epígrafe “Alienação de lotes por hasta pública”, que integrará os artigos aditados do 11.º-B ao 11.ºO e o 13.ºA, e os artigos do 12.º ao 16.º;
- b) Subcapítulo II, com a epígrafe “Alienação de lotes por reconhecimento de interesse público”, que integrará os artigos aditados 16.º-A e 11.º-B;

As alterações vertidas para o projeto da 4ª alteração do Regulamento do Parque Empresarial do Casarão encontram-se resumidas na tabela seguinte.

Tabela 1 – Resumo das alterações propostas pela projeto da 4.ª Alteração ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

Regulamento n.º 41/2022 DR N.º9, 2ª série, de 13/01/2022 Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão	Projeto (propostas) 4.ª Alteração ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão
<p>PARTE I - DISPOSIÇÕES INICIAIS</p> <p>Artigo 1.º - Lei Habilitante Artigo 2.º - Âmbito de Aplicação Artigo 3.º - Âmbito Territorial Artigo 4.º - Âmbito Subjetivo Artigo 5.º - Caracterização do Parque Artigo 6.º – Definições Artigo 7.º – Objetivos Artigo 8.º – Gestão Artigo 9.º – Competência Artigo 10.º - Informação e Documentação sobre o PEC</p>	<p>Manter. Manter. Manter. Manter. Manter. <u>Alterar</u> (adaptação das definições ao projeto de alteração) Manter. Manter. Manter. Manter.</p>
<p>PARTE II - ALIENAÇÃO DOS LOTES, SUA EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO</p> <p>Capítulo I - Modalidades e condições de alienação dos lotes</p> <p>Artigo 11.º - Alienação de lotes</p> <p>Artigo 12.º - Pagamento do Preço</p> <p>Artigo 13.º - Interesse Público Artigo 14.º - Outros Benefícios Artigo 15.º - Locação Financeira Artigo 16.º - Oneração dos Lotes</p> <p>Capítulo II - Procedimentos destinados à alienação dos lotes</p> <p>Subcapítulo I - Candidatura</p>	<p>Manter. Manter.</p> <p>Alterar (revogar o n.º2 ineficácia face às alterações introduzidas)</p> <p><u>Aditar</u> o artigo: Artigo 11.º-A – Modalidades (de alienação de lotes).</p> <p><u>Aditar o Subcapítulo I - Alienação de lotes por hasta pública</u> com o aditamento dos artigos: Artigo 11.º-B (Comissão); Artigo 11.º-C (Candidatos); Artigo 11.º-D (Valor Base de Licitação/Alienação); Artigo 11.º-E (Aviso); Artigo 11.º-F (Local e Data Limite Para Apresentação das Propostas); Artigo 11.º-G (Elementos Disponíveis e Esclarecimentos); Artigo 11.º-H (Modo de Apresentação das Propostas); Artigo 11.º-I (Critérios Para Análise das Propostas); Artigo 11.º-J (Tramitação do Ato Público); Artigo 11.º-K (Exclusão de propostas); Artigo 11.º-L (Relatório Preliminar de Avaliação das Propostas); Artigo 11.º-M (Licitação de Preço Como Critério de Desempate); Artigo 11.º-N (Direito de preferência); Artigo 11.º-O (Relatório Final de Avaliação das Propostas); Artigo 11.º-P (Decisão de Alienação e Formalização); Este capítulo integrará os atuais artigos do 12.º ao 16.º.</p> <p><u>Alterar</u>: atualização da forma de liquidação do valor de venda a pagar;² atualização de designações.³ <u>Alterar</u>: Artigo 13.º - Não Adjudicação (alteração integral). Manter. <u>Alterar</u> (atualização de designações).⁴ <u>Alterar</u> (atualização de designações).⁵</p> <p><u>Alteração</u> sistemática - o Capítulo II passará a ser o atual capítulo III com a epígrafe “Construção e licenciamento.</p> <p><u>Revogar</u> (deixa de ter enquadramento face à introdução do Subcapítulo I e Subcapítulo II).</p>

² Atualização do valor de liquidação da venda do lote em função dos valores pagos a título de sinal e princípio de pagamento (conforme disposto no número 4 do artigo 11.º-H, no número 5 do artigo 11.º-N, no número 3 do artigo 11.º-P e no número 8 do artigo 18.º) e dos pagamentos por prestações, quando a ele há lugar (n.º3 do artigo 12.º).

³ Atualização das designações referentes ao alvará de construção e alvará ou autorização de utilização para título de construção e título de utilização de acordo com a alteração ao Regime Jurídico da Construção e da Urbanização.

⁴ Ver nota de rodapé 3.

⁵ Ver nota de rodapé 3.

Artigo 17.º - Apresentação de candidatura	<u>Aditar</u> , no Capítulo I, o Subcapítulo II - Alienação de lotes por reconhecimento de interesse público que integrará os artigos 17.º, 18.º e 19.º.
Artigo 18.º - Elementos de candidatura	<u>Alterar</u> : Artigo 17.º - Ajuste direto (reconhecimento do interesse público pela Assembleia Municipal como forma de alienação de lotes).
Artigo 19.º Análise da candidatura e proposta de aceitação ou rejeição	<u>Alterar</u> : Artigo 18.º - Análise da Candidatura ao Reconhecimento de Interesse Público.
Artigo 20.º - Critérios de preferência	<u>Alterar</u> : Artigo 19.º - Aplicação subsidiária (disposições da hasta pública aplicáveis ao reconhecimento do interesse público).
Artigo 21.º – Declaração de aceitação	<u>Revogar</u> : situações de empate passam a ser resolvidas por ato público de licitação do preço das propostas (artigo 11.º-M)
	<u>Revogar</u> : é substituída pela possibilidade de manifestação ao abrigo do períodos de audiência prévia no âmbito do procedimento de hasta pública.
Subcapítulo II - Aquisição	<u>Revogar</u> (apenas para efeitos de reformulação sistemática)
Artigo 22.º Contrato-Promessa	<u>Aditar</u> o Subcapítulo III – Formalização da alienação, que integrará os artigos do 22.º ao 24.º
Artigo 23.º Contrato Definitivo	<u>Alterar</u> : adaptação dos artigos 22.º e 23.º às novas modalidades de alienação de lotes e pormenorização da forma de salvaguardar as obrigações das partes
Artigo 24.º Encargos e Registos	<u>Alterar</u> (atualização de designações). ⁶
Capítulo III - Construção e Licenciamento	Alterar para Capítulo II - Construção e Licenciamento.
Artigo 25.º Construção	Manter.
Artigo 26.º Infraestruturas	Manter.
Artigo 27.º Utilização	<u>Alterar</u> (atualização de designações). ⁷
Artigo 28.º União e Fracionamento	<u>Alterar</u> (atualização de designações). ⁸
Capítulo IV - Cedência, preferência e transmissão	Alterar para Capítulo III - Cedência, preferência e transmissão.
Artigo 29.º Cedência da Utilização dos Lotes a Terceiros	Manter.
Artigo 30.º Direito de Preferência	<u>Alterar</u> o prazo para a CMA manifestar o direito de preferência de 90 para 120 dias.
Artigo 31.º Transmissão dos Direitos sobre o Lote	Manter.
Artigo 32.º Penalidades	<u>Alterar</u> (atualização de designações). ⁹
Artigo 33.º Reversão dos lotes	<u>Alterar</u> (adaptação e atualização de conceitos/definições)
PARTE III - GESTÃO E FUNCIONAMENTO DO PEC	Manter.
Artigo 34.º Âmbito e Objetivos	Manter.
Artigo 35.º Infraestruturas	Manter.
Artigo 36.º Serviços a prestar pelo Município	Manter.
Artigo 37.º Obrigações dos Adquirentes	<u>Alterar</u> (atualização de designações). ¹⁰
Artigo 38.º Armazenamento de Materiais a Descoberto	Manter.
Artigo 39.º Circulação Rodoviária Interna e Estacionamento	Manter.
Artigo 40.º Sinalização Informativa	Manter.
Artigo 41.º Organização da Segurança em Emergência	Manter.
Artigo 42.º Legislação Ambiental	Manter.
Artigo 43.º Penalidades	Manter.
PARTE IV - PROTEÇÃO DE DADOS	Manter.
Artigo 44.º Proteção de Dados	<u>Alterar</u> (alterar as modalidades de alienação para à hasta pública e reconhecimento do interesse público). ¹¹
PARTE V - DISPOSIÇÕES FINAIS	Manter.

⁶ Ver nota de rodapé 3.

⁷ Ver nota de rodapé 3.

⁸ Ver nota de rodapé 3.

⁹ Ver nota de rodapé 3.

¹⁰ Ver nota de rodapé 3.

¹¹ Alteração com vista a substituí o procedimento de “candidatura” pelo de hasta pública e de reconhecimento de interesse público.

Artigo 45.º Comissão Arbitral	<u>Alterar</u> (o projeto prevê que o árbitro que representa a autarquia na comissão arbitral passe a ser nomeado pelo Presidente da Câmara, em vez de pela Câmara Municipal, por uma questão de simplificação e agilização dos procedimentos). Clarificação do funcionamento e forma de pagamento das custas da Comissão Arbitral.
Artigo 46.º Falsas Declarações	Manter.
Artigo 47.º Cedência de Informação	Manter.
Artigo 48.º Casos Omissos	<u>Alterar</u> (acrescentar as situações de resolução de omissões relativas à hasta pública)
Artigo 49.º Regime Supletivo	Manter.
Artigo 50.º Norma Revogatória	Manter.
Artigo 51.º Entrada em Vigor	Manter.
Artigo 52.º Regime Transitório	Manter.

A estrutura final do regulamento passará a ser a seguinte:

PARTE I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

PARTE II - ALIENAÇÃO DOS LOTES, SUA EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO

Capítulo I - Modalidades e condições de alienação dos lotes

Subcapítulo I - Alienação de lotes por hasta pública

Subcapítulo II - Alienação de lotes por reconhecimento de interesse público

Subcapítulo III - Formalização da alienação

Capítulo II - Construção e Licenciamento

Capítulo III - Cedência, preferência e transmissão

Capítulo IV - Incumprimento

PARTE III - GESTÃO E FUNCIONAMENTO DO PEC

PARTE IV - PROTEÇÃO DE DADOS

PARTE V - DISPOSIÇÕES FINAIS

As principais alterações ao regulamento foram efetuadas como consequência da introdução da hasta pública como principal procedimento de alienação de lotes, importando detalhar o seguinte:

- a) Deixa de existir a possibilidade de alienação de lotes como resultado de um procedimento de análise e decisão de candidaturas espontâneas promovida por interessados;
- b) O procedimento geral de alienação de lotes passa a ser o de hasta pública, estando definido, através dos artigos aditados ou alterados, os termos em que a mesma ocorrerá desde o seu lançamento até à alienação efetiva dos lotes, salientando o seguinte:
 - i) No âmbito da hasta pública a adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, entendendo-se como tal a ponderação entre o valor por metro quadrado proposto e o número

de lotes a adquirir, sendo as propostas ordenadas em função do valor proposto ajustado (resultante da aplicação de um fator que majora, para efeito de ordenação das propostas, o valor por metro quadrado das propostas que abranjam um maior número de lotes a adquirir) correspondendo a:

Valor proposto ajustado = $[1+(a-1)/b] \times c$, em que:

a – número de lotes a adquirir da proposta a avaliar;

b – número total de lotes a concurso;

c – valor por metro quadrado proposto;

ii) O procedimento de hasta pública é dirigido por uma Comissão, composta por um Presidente da comissão (Chefe da Divisão Administrativa e Jurídica); e dois vogais efetivos: 1ª Vogal (Chefe da Divisão Financeira) 2ª Vogal (Chefe da Divisão de Planeamento); e dois vogais suplentes (1ª Vogal: Chefe do Serviço de Fiscalização Municipal; 2ª Vogal: Técnico Superior da Divisão de Planeamento).

iii) À Comissão da hasta pública compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida ao órgão competente para decisão de contratar, nomeadamente, a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, a abertura das propostas, a avaliação das propostas, a realização da audiência prévia dos interessados e, a elaboração de atas dos atos da hasta pública e de relatórios de análise.

iv) As situações de empate de propostas passam a ser resolvidas por ato público de licitação, que substituirá a avaliação das propostas espontâneas empatadas em função de critérios de preferência;

v) É constituído o direito de preferência a proprietários de lotes confinantes aos submetidos a hasta pública;

c) A alienação de lotes por interesse público reconhecido pela Assembleia Municipal¹², passa a ser um procedimento, excecional, de alienação de lotes, que ocorrerá, nomeadamente, sempre que a instalação de uma determina empresa ou atividade no PEC se enquadre numa nas seguintes situações: apresentem um elevado carácter inovador a nível nacional e internacional; englobem investimentos iguais ou superiores a 5.000.000,00€;

¹² No âmbito da 3ª alteração ao regulamento o reconhecimento de interesse público pela Assembleia Municipal apenas era utilizado para possibilitar a redução do valor de venda dos lotes.

- d) A alienação de lotes por reconhecimento do interesse público pela Assembleia Municipal não pode ter como objeto lotes localizados em área infraestruturada ao abrigo de fundos comunitários, como consequência da aplicação de exigências estabelecidas por estes fundos;
- e) O valor de alienação de lotes, por m², deixa de ser definido anualmente por deliberação da Assembleia Municipal e passa a ser estabelecido por relatório de avaliação realizado por perito externo, independente e acreditado (fruto de exigências decorrentes da fruição dos fundos comunitários), mantendo-se a possibilidade da Assembleia Municipal, nos casos de alienação por reconhecimento de interesse público, reduzir o valor de venda;
- f) Identificação de novos elementos a integrar o contrato-promessa e o contrato definitivo, em conformidade com as disposições estabelecidas, com vista a salvaguardar os direitos das partes e o cumprimento das obrigações do adquirente, nomeadamente: identificação do valor pago pelo adquirente a título de sinal e princípio de pagamento; indicação do direito de preferência do município na transmissão de lotes; identificação do direito de reversão de lotes para o Município; obrigação, do adquirente, de executar o projeto de instalação de acordo com faseamento e calendarização constante da proposta apresentada para aquisição do lotes;
- h) O prazo para a Câmara Municipal manifestar o direito de preferência na transmissão de quaisquer direitos sobre os lotes do PEC passa de 90 (noventa) dias para 120 (cento e vinte) dias;
- i) O árbitro a integrar a comissão arbitral, a que diz respeito o artigo 45.º, passa a ser nomeado pelo Presidente da Câmara em vez que pela Câmara Municipal, por uma questão de agilização e simplificação de procedimentos;
- j) Resultado da aplicação do regulamento nos últimos anos, a repartição das custas decorrentes do funcionamento da comissão arbitral é pormenorizada, e em vez de “suportadas pelas partes, em função do respetivo decaimento”, e continuando a mesmas a serem suportadas pelas partes, serão repartido da seguinte forma: o custo do técnico nomeado por cada parte é suportado por quem o nomeia; o custo do técnico nomeado por ambas as partes é suportado por ambas em partes iguais; outros custos com o funcionamento da comissão que não sejam imputáveis diretamente a uma das partes são suportados por ambas as partes em partes iguais;

4. PONDERAÇÃO DE CUSTOS E BENEFÍCIOS DAS MEDIDAS PROJETADAS

No que se refere à ponderação de custos e benefícios, importa referir que as alterações introduzidas resultam, maioritariamente, da adaptação do regulamento às exigências associadas aos fundos comunitários de que o PEC foi beneficiário.

Do ponto de vista dos custos financeiros associados à aplicação da 4.ª alterações do regulamento, importa assinalar que o preço de venda dos lotes do PEC passará a ser o preço de mercado obtido através de relatório de avaliação realizado por perito externo, independente e acreditado, em vez de fixado anualmente por deliberação da Assembleia Municipal. Este é um requisito associado ao financiamento da execução do PEC e que, apesar de não ter sido uma opção deliberadamente promovida pelo Município, é indiscutivelmente um compromisso assumido em troca dos auxílios financeiros a que se candidatou e de que usufruiu, e que conseqüentemente terá de ser concretizada.

Importa ainda acrescentar que no decurso da aplicação do regulamento, e salvo situações de reconhecimento do interesse público pela Assembleia Municipal, a venda de lotes no PEC ocorreu sempre com base no valor de 15€ por metro quadrado. A última deliberação da Assembleia Municipal que ocorreu ao abrigo do n.º1 do artigo 12.º do regulamento Municipal do PEC manteve o valor de venda em 15 € por metro quadrado, o qual cumpria, à data, o valor de infraestruturização por metro quadrado. Situação que apenas foi alterada no decurso da aplicação das exigências associadas aos fundos comunitários e que, em 2022, levou à suspensão do regulamento¹³, para dar enquadramento a um procedimento de venda de lotes por hasta pública.

Neste procedimento a avaliação efetuada por perito externo, independente e acreditado, fixou o preço base de alienação em 16 € por metro quadrado (verificando-se uma aumento do valor da venda). A hasta pública garante assim o preço mínimo de venda, regulado pelo valor de mercado, contudo o valor de adjudicação, será efetuada à proposta economicamente mais vantajosa em conformidade o artigo 11.º (artigo aditado) com valor igual ou superior ao preço de mercado.

Volvidos mais de 15 anos, o Parque Empresarial do Casarão aproxima-se da conclusão da sua execução e do início do seu pleno funcionamento. Promovido inicialmente com uma área de 747.281 m² e 58 lotes, alvo de uma revisão e ampliação em 2017, possui atualmente uma área total de 1.640.072 m² e 107 lotes, com cerca de 90% dos lotes comprometidos¹⁴.

¹³ Suspensão parcial e provisória do Regulamento Municipal do Parque empresarial do Casarão com publicação no Diário da República n.º 248 , 2.ª série, através do Aviso n.º 24161/22, de 27 de dezembro.

¹⁴ Inclui os lotes já vendidos, o lote com uso de equipamento, os lotes abrangidos por projetos da CMA, e os lotes com reconhecimento do interesse público pela Assembleia Municipal.



A criação e alterações sucessivas ao Regulamento Municipal do Casarão contribuíram para o estabelecimento de regras e critérios para a venda dos lotes municipais inseridos no PEC-Águeda, bem como, e no que diz respeito a esta 4ª alteração, para a sua adaptação aos requisitos dos fundos comunitários a que a autarquia recorreu para a sua construção. As alterações realizadas estão em articulação com a missão principal do PEC, a disponibilização de lotes industriais a preços acessíveis e a regulação do mercado de solo “industrial”.

PROJETO

4.ª ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO MUNICIPAL DO PARQUE EMPRESARIAL DO CASARÃO

Artigo 1.º

Alterações ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

São alterados os artigos 6.º, 11.º, 12.º, 13.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 22.º, 23.º, 24.º, 27.º, 28.º, 30.º, 32.º, 33.º, 37.º, 44.º, 45.º e 48.º do Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão, que passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 6.º

(...)

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]
- e) [...]
- f) “Candidato” ou “concorrente”: pessoa singular ou coletiva interessada em instalar uma unidade económica no PEC, nas condições definidas no presente regulamento;
- g) [...]
- h) “Valor de aquisição”: o valor que tiver servido para efeitos de liquidação de Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ou, não havendo lugar à liquidação deste imposto, o valor que lhe serviria de base;
- i) (Revogada);
- j) (Revogado).

Artigo 11.º

(...)

1.[...]

2.(Revogado.)

Artigo 12.º

Pagamento do Preço

1. (Revogado.)
2. O pagamento do remanescente do preço é efetuado mediante depósito aquando da celebração do contrato de compra e venda.
3. [...]
4. [...]
5. Caso o pagamento não seja feito na sua totalidade até à celebração do contrato de compra e venda, o mesmo terá de ser pago até à obtenção do título de utilização, não podendo ser ultrapassado o prazo correspondente a 42 (quarenta e duas) prestações mensais.
6. [...]

Artigo 13.º

Não Adjudicação

1. A Câmara Municipal pode, por imposição legal ou por motivos de interesse público, devidamente justificado, deliberar pela não adjudicação, total ou parcial dos lotes objeto de hasta pública, sem que assista ao(s) adjudicatário(s) o direito a qualquer indemnização.
2. Para além do disposto o número anterior, não há lugar à adjudicação quando:
 - a) Nenhum candidato tenha apresentado proposta;
 - b) Todas as propostas tenham sido excluídas;
 - c) Existam falsas declarações ou fundado conluio entre os proponentes;
 - d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
 - e) Por circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, e os pressupostos da decisão de contratar o justifiquem.
3. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.
4. A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, além da exclusão da proposta apresentada, a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, mediante o momento do procedimento em que vier a ser detetado, podendo, em ambos os casos, determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento

adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Águeda, sem prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

5. No caso da não adjudicação com base nos pressupostos indicados nos números 1 e 2, a hasta pública vigorará por prazo adicional de 18 (dezoito) meses, contados da data da decisão de alienação dos lotes do período inicial de entrega das propostas.

6. No período referido no número anterior, as propostas entregues serão abertas no último dia útil de cada mês, cumprindo-se os formalismos aplicáveis à hasta pública estabelecidos no presente regulamento.

7. Nos casos dos números 5 e 6, a adjudicação será efetuada à proposta economicamente mais vantajosa, para cada lote ou conjunto de lotes (aplicando-se o disposto no artigo 11.º-M, sempre que se verificar empate de propostas), ou ao proprietário do lote confinante que tenha exercido o direito de preferência.

Artigo 15.º

(...)

1. [...]

2. No caso de intervenção de uma entidade de locação financeira no contrato definitivo de aquisição do lote, o direito de reversão do Município, previsto neste regulamento, será substituído, no ato da transmissão do bem, por uma garantia bancária à primeira solicitação, caução ou seguro caução, pelo valor de aquisição, que vigore até à emissão do título de utilização, destinada a acautelar o cumprimento das obrigações e dos prazos previstos no presente regulamento.

Artigo 16.º

(...)

1. Até à emissão do título de utilização, só será admitida a oneração dos lotes pelo adquirente a favor de instituições financeiras e desde que os ónus a constituir visem garantir financiamento destinado a:

a) [...]

b) [...]

c) [...]

2. [...]

3. [...]

Artigo 17.º

Ajuste direto

1. O reconhecimento do interesse público referido no número 2 do artigo 11.º-A é requerido pelo interessado, à Câmara Municipal, mediante apresentação de candidatura.
2. Podem solicitar o reconhecimento de interesse público os candidatos que cumpram os requisitos definidos pelo artigo 11.º-C.
- 3 A candidatura ao reconhecimento de interesse público é instruída de acordo o artigo 11.º-H e com o numero 4 do artigo 11.º-A.
4. O valor da alienação é estabelecido pela Câmara Municipal nos termos definidos no artigo 11.º-D.
5. O valor referido no número anterior poderá ser reduzido em percentagem a ser determinada pela Assembleia Municipal, dando-se cumprimento ao previsto no regime dos Auxílios do Estado.

Artigo 18.º

Análise da Candidatura ao Reconhecimento de Interesse Público

1. A candidatura apresentada será analisada pelos serviços municipais, os quais poderão solicitar esclarecimentos e elementos em falta.
2. Os elementos referidos no número anterior serão apresentados no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de se presumir a desistência da candidatura e se extinguir o procedimento.
3. Recebida a candidatura, e prestados os esclarecimentos pelo candidato, os serviços municipais apresentarão no prazo de 30 (trinta) dias:
 - a) Proposta de aprovação, devidamente fundamentada, a ser submetida a deliberação da Câmara Municipal e deliberação da Assembleia Municipal;
 - b) Projeto de decisão de rejeição, devidamente fundamentada, a ser submetida a apreciação e despacho do Presidente da Câmara Municipal.
4. A proposta de aprovação deverá conter os seguintes elementos:
 - a) Localização do lote;
 - b) Valor de alienação do(s) lote(s) e respetivas condições (direitos e deveres do candidato e do Município);
 - c) Fundamentação da proposta de aprovação, com a indicação das cláusulas essenciais a integrar o contrato definitivo.
5. Nos casos previstos na alínea m) do número 2 do artigo 11.º-H, a proposta referida na alínea a) do número 3 deverá prever a celebração de um contrato-promessa.

6. Nos casos previstos no número anterior, para além dos elementos referidos no número 4, a fundamentação da proposta de aprovação deve conter as cláusulas essenciais a integrar o contrato-promessa.
7. A decisão de alienação do(s) lote(s) é notificada ao adjudicatário juntamente com a proposta de celebração do contrato-promessa (nos casos previstos na alínea m) do número 2 do artigo 11.º-H) ou do contrato de compra e venda, com a indicação de dia, hora e local para o efeito, nos termos previstos nos artigos 22.º número 1 e 23.º número 1, respetivamente.
8. O adjudicatário deve proceder, no prazo de 2 (dois) dias úteis, após a notificação da decisão de adjudicação, ao pagamento de 20% do valor da adjudicação, por transferência bancária para o número de conta a indicar pelo Município.
9. O projeto de decisão de rejeição, aprovado nos termos da alínea b) do número 3, será notificado ao candidato para o exercício do direito de audiência prévia, com indicação de que o seu não exercício determinará a conversão do projeto de decisão em decisão definitiva, com a consequente extinção do procedimento.

Artigo 19.º

Aplicação subsidiária

À alienação de lotes por reconhecimento de interesse público aplica-se o disposto nos artigos 12.º, 14.º, 15.º e 16.º.

Artigo 22.º

(...)

1. Os serviços municipais procederão à marcação da data e hora para a celebração do contrato-promessa, que ocorrerá nas instalações da Câmara Municipal.
2. O contrato-promessa será celebrado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da notificação da decisão da alienação dos lotes, salvo em caso de prorrogação do prazo, por decisão, devidamente fundamentada, do Presidente da Câmara Municipal, por um prazo máximo de 30 (trinta) dias.
3. O incumprimento do prazo referido no número anterior, por causa imputável ao candidato, importará a caducidade da deliberação de adjudicação, a perda automática das prestações pagas a título de sinal e princípio de pagamento do preço e, no caso previsto no Subcapítulo I, a consequente elaboração de proposta de adjudicação à proposta graduada no lugar imediatamente inferior no relatório final.
4. [...]
- a) [...]
- b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) Identificação do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento nos termos previstos no número 4 do artigo 11.º-H, no número 5 do artigo 11.º-N, no número 3 do artigo 11.º-P e no número 8 do artigo 18.º, bem como a forma e momento(s) de pagamento do remanescente do preço;

f) Indicação do direito de preferência do Município, nos termos previstos no artigo 30.º do Regulamento Municipal do PEC;

g) Direito de reversão do Município, nos termos previstos no artigo 33.º do Regulamento Municipal do PEC;

h) Obrigação de executar o projeto de instalação de acordo com o faseamento e calendarização constante do documento da proposta apresentada pelo adquirente para aquisição do lote;

i) Obrigação de cumprimentos do presente regulamento;

j) Indicação de que o incumprimento do contrato-promessa determinará a devolução do sinal em dobro, no caso de incumprimento do Município, e a perda do sinal, no caso de incumprimento do candidato, determinando a caducidade da deliberação de adjudicação; e

k) Prazo ou data para a celebração do contrato definitivo.

Artigo 23.º

(...)

1. [...]

2. Não tendo sido celebrado contrato-promessa, o contrato definitivo será celebrado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da notificação da decisão da alienação dos lotes, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do referido prazo mediante decisão fundamentada do Presidente da Câmara Municipal, por um prazo máximo de 30 (trinta) dias.

3. O incumprimento do prazo referido no número anterior, por causa imputável ao candidato, importará a caducidade da deliberação de adjudicação, a perda automática da prestação paga e, no caso previsto no Subcapítulo I, a consequente elaboração de proposta de adjudicação à proposta graduada no lugar imediatamente inferior no relatório final.

4. [...]

5. Sem prejuízo de outros elementos, o contrato definitivo deverá conter os elementos mencionados no número 4 do artigo anterior, à exceção dos que constam nas alíneas j) e k).

Artigo 24.º

(...)

1. [...]

2. [...]

a) [...]

b) A contar da data de emissão do título de utilização ou averbamento do mesmo, todas as edificações ou construções executadas no lote.

3. [...]

4. [...]

Artigo 27.º

Utilização

1. Emitido o título de construção e pagas as taxas devidas pela comunicação prévia, o adquirente tem o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para obter o título de utilização.

2. [...]

Artigo 28.º

(...)

1. Nos casos de união de lotes, aplicam-se ao novo lote as regras constantes do presente regulamento, considerando-se, nomeadamente para efeito de contagem dos prazos previstos nos artigos 25.º e 27.º, o facto relevante (respetivamente, contrato definitivo ou título de construção) mais recente.

2. Nos casos dos lotes fracionados, aplica-se a cada uma das frações, na proporção da mesma, as regras constantes no presente regulamento, considerando-se, nomeadamente para efeito de contagem dos prazos previstos nos artigos 25.º e 27.º, o facto relevante (respetivamente, contrato definitivo ou título de construção) mais recente.

Artigo 30.º

(...)

1. [...]

2. [...]

3. Recebida a notificação para o efeito, a Câmara Municipal dispõe do prazo de 120 (cento e vinte) dias para exercer o direito de preferência.

Artigo 32.º*(...)*

1. [...]
2. [...]
- a) 2,5% do valor de aquisição do lote, por cada mês, no 1.º, 2.º, 3.º e 4.º mês de atraso;
- b) 5% do valor de aquisição do lote, por cada mês, no 5.º, 6.º, 7.º e 8.º mês de atraso.
3. [...]
4. [...]
5. [...]

Artigo 33.º*(...)*

1. [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. [...]
8. Caso a reversão por resolução do contrato seja concretizada por via judicial, o Município poderá exigir ao proprietário uma indemnização de 20% do valor de aquisição, a título de ressarcimento por todos os danos causados.

Artigo 37.º*(...)*

1. [...]
2. A utilização das instalações para finalidades diversas das estabelecidas e previstas no Alvará de Loteamento carece de prévia autorização da Câmara Municipal, podendo dar origem a alterações ao Loteamento e à necessidade de obtenção de novos títulos de utilização.

Artigo 44.º*(...)*

1. [...]

2. [...]

a) Para efeitos da hasta pública ou do reconhecimento do interesse público, sendo conservados pelo Município durante um ano após a conclusão do respetivo procedimento, nomeadamente nos casos em que não ocorrer celebração do contrato;

b) [...]

c) [...]

d) [...]

3. A comunicação dos dados pessoais constitui um requisito necessário para efeitos de participação no procedimento hasta pública ou no reconhecimento do interesse público e, se for caso disso, subsequente celebração do contrato, pelo que os promotores encontram-se obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.

4. [...]

5. [...]

Artigo 45.º

(...)

1. Sendo necessária a avaliação de bens e/ou benfeitorias edificados 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 pelo Presidente da Câmara Municipal, outro pelo candidato/adquirente e o terceiro, que presidirá, por acordo entre os árbitros nomeados pelas partes.

2. [...]

3. [...]

4. [...]

5. [...]

6. [...]

7. [...]

8. [...]

9. As custas com o funcionamento da Comissão Arbitral, é repartido entre as partes da seguinte forma:

a) o custo do técnico nomeado por cada parte é suportado por quem o nomeia;

b) o custo do técnico nomeado por ambas as partes é suportado por ambas em partes iguais;

c) outros custos com o funcionamento da comissão que não sejam imputáveis diretamente a uma das partes são suportados por ambas as partes em partes iguais.

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, salvo nos casos previstos no artigo 31.º, número 3.

11. [...]

Artigo 48.º

(...)

1. [...]

2. Em tudo o que presente se revelar omissa em termos do procedimento de alienação de lote(s) por Hasta Pública, observar-se-á o disposto no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.»

Artigo 2.º

Aditamentos ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

São aditados, ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão, os artigos do 11.º-A ao 11.º-P, com a seguinte redação:

«Artigo 11.º-A

Modalidades

1. A alienação do(s) lote(s) é realizada através de venda por hasta pública, mediante deliberação da Câmara Municipal, através da apresentação de proposta em “Carta Fechada” nos termos e condições estabelecidas no presente regulamento.

2. Excetua-se do número anterior os casos em que seja reconhecido pela Assembleia Municipal, o Interesse Público da instalação de uma determinada empresa ou atividade no PEC, nomeadamente sempre que esta se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Apresentem um elevado carácter inovador a nível nacional e internacional;
- b) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5.000.000,00€.

3. O reconhecido o interesse público não pode ser reconhecido para o (s) lote(s) que:

- a) Esteja(m) localizado(s) em área do PEC infraestruturada ao abrigo de fundos comunitários;
- b) Esteja(m) inserido(s) em procedimento de hasta pública, a decorrer ao abrigo do número 1.

4. A alienação do(s) lote(s) por Interesse Público é realizada por ajuste direto, mediante requerimento do interessado instruído com todos os documentos que comprovem o enquadramento do interesse público.

Artigo 11.º-B

Comissão

1. O procedimento de hasta pública é dirigido por uma Comissão, composta pelos seguintes membros:

- a) Presidente da comissão: Chefe da Divisão Administrativa e Jurídica;
- b) Dois vogais efetivos:
 - i) 1ª Vogal: Chefe da Divisão Financeira;
 - ii) 2ª Vogal: Chefe da Divisão de Planeamento;
- c) Dois vogais suplentes:
 - i) 1ª Vogal: Chefe do Serviço de Fiscalização Municipal;
 - ii) 2ª Vogal: Técnico Superior da Divisão de Planeamento.

2. Os membros suplentes da Comissão substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o Presidente será substituído pelo 1ª vogal efetivo.

3. À Comissão da hasta pública compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida ao órgão competente para decisão de contratar, nomeadamente, a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, a abertura das propostas, a avaliação das propostas, a realização da audiência prévia dos interessados e, a elaboração de atas dos atos da hasta pública e de relatórios de análise.

Artigo 11.º-C

Candidatos

1. Poderão concorrer as pessoas singulares ou coletivas que reúnam as condições referidas na Declaração de Não Impedimentos, a aprovar pela Câmara Municipal, designadamente:

- a) Que tenham a sua situação regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social, bem como dívidas de qualquer natureza ao Município de Águeda;
- b) No caso das pessoas coletivas, que tenham registo de beneficiário efetivo (artigo 36.º da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto);
- c) Que cumpram as disposições legais necessárias ao exercício da atividade no PEC, nomeadamente, em termos do respetivo licenciamento;

- d) Que desenvolvam atividades compatíveis com Instrumentos de Gestão Territorial e de urbanismo territorialmente em vigor.
2. Podem concorrer entidades bancárias ou sociedades de crédito, única e exclusivamente como entidades financiadoras de investimentos a desenvolver no PEC, devendo as entidades locadoras e as locatárias cumprir todas as regras constantes das condições de venda e ficando sempre salvaguardado o direito de o Município exercer o direito de preferência em caso de venda judicial ou extrajudicial.
3. No caso de intervenção de uma entidade de locação financeira no contrato definitivo de aquisição do lote, o direito de reversão do Município será substituído, no ato da transmissão do bem, por uma garantia bancária à primeira solicitação, caução ou seguro caução, pelo valor de aquisição, que vigore até à emissão do título de utilização, destinada a acautelar o cumprimento das obrigações e dos prazos previstos no Regulamento Municipal do PEC.
4. Não serão admitidas no procedimento de hasta pública, pessoas ou empresas que pretendam desenvolver, no PEC, atividades não compatíveis com o previsto no Plano de Pormenor do PEC-Águeda e que não cumpram, nomeadamente, o n.º 5 do artigo 21.º do Regulamento do Plano de Pormenor do PEC-Águeda.
5. Não serão admitidas no procedimento de hasta pública empresas que pretendam desenvolver no PEC atividades inseridas na divisão do CAE 68 – Atividades imobiliárias.

Artigo 11.º-D

Valor Base de Alienação

1. O valor base de alienação, por metro quadrado, corresponde ao preço de mercado obtido através de relatório de avaliação realizado por um perito externo, independente e acreditado.
2. Não são admissíveis propostas de valor inferior ao indicado no número anterior.

Artigo 11.º-E

Aviso

1. O Aviso de início do procedimento será publicitado através da afixação de edital no Edifício dos Paços do Concelho e publicado na página oficial do Município.
2. O referido procedimento será, também, publicitado num jornal de tiragem local e noutro de tiragem nacional, através da publicação do respetivo anúncio.
3. Do anúncio deve constar:
 - a) A data limite e modo para o envio das propostas;
 - b) O dia, hora e local em que se realiza a hasta pública;

- c) A descrição e localização dos imóveis;
- d) O preço base de alienação;
- e) A constituição da Comissão;
- f) Locais e horários onde poderá ser consultado o procedimento;
- g) Modos, endereços e demais contactos através dos quais podem ser solicitados esclarecimentos sobre os elementos do procedimento.

Artigo 11.º-F

Local e Data Limite Para Apresentação das Propostas

1. As propostas poderão ser entregues dentro do prazo de 20 (vinte) dias seguidos, contados da data de publicação do Edital de abertura.
2. As propostas poderão ser entregues nos dias úteis e no horário compreendido entre as 9h00 e as 16h30, nas instalações do edifício sede do Município de Águeda, contra recibo.
3. As propostas também poderão ser enviadas por correio registado, incumbindo ao proponente salvaguardar não só eventuais atrasos (o envio do correio registado deverá garantir que a efetiva receção da proposta não ultrapassa a data limite de entrega acima indicada), como também a eventual responsabilidade por qualquer extravio ou atrasos que se verifiquem, não sendo acolhida qualquer reclamação na hipótese da proposta não ser recebida ou ser entregue fora do prazo.
4. A entrega das propostas é registada e numerada.
5. Enquanto decorre o prazo de entrega das propostas pode qualquer candidato retirar ou substituir a proposta apresentada, desde que se identifique como legítimo proponente ou representante, fazendo-se acompanhar dos recibos originais emitidos pelo Município.

Artigo 11.º-G

Elementos Disponíveis e Esclarecimentos

1. Os elementos do procedimento estarão disponíveis para consulta no site do Município de Águeda (www.cm-agueada.pt) e no Gabinete de Atendimento ao Múncipe, durante os dias úteis, das 9h00 às 16h30 e durante o prazo que decorrer entre o dia da publicação do Aviso de Hasta Pública e a data limite para entrega das propostas.
2. Quaisquer cópias necessárias no âmbito do presente procedimento podem ser adquiridas pelos interessados mediante requerimento apresentado pelo interessado, estando sujeito ao pagamento dos valores devidos fixados na Tabela de Taxas do Município de Águeda em vigor.

3. Os interessados podem solicitar por escrito esclarecimentos relativos às peças do procedimento, por correio eletrónico ou por carta com expressa menção ao assunto.
4. Os esclarecimentos devem ser solicitados até ao final do primeiro terço do prazo para a entrega das propostas, devendo a Comissão responder durante o segundo terço do referido prazo.
5. A falta de resposta aos esclarecimentos solicitados no prazo previsto no número anterior poderá implicar a prorrogação do prazo para a entrega das propostas por período equivalente ao prazo incumprido, mediante publicitação de aviso na página eletrónica do Município de Águeda.
6. Os interessados podem visitar os lotes objeto da Hasta Pública, sem necessitarem de autorização prévia da Câmara Municipal.
7. No dia da realização do ato público, os esclarecimentos que tenham sido prestados pela Comissão são disponibilizados a todos aqueles que tenham apresentado proposta, sem prejuízo da respetiva publicitação na página eletrónica do Município de Águeda, no momento em que o esclarecimento é prestado.

Artigo 11.º-H

Modo de Apresentação das Propostas

1. As propostas terão de ser redigidas em português, assinadas pelo candidato ou seu representante.
2. As propostas serão instruídas em formulário, a aprovar pela Câmara Municipal, e pelos elementos referidos no mesmo, nomeadamente:
 - a) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos das presentes condições gerais;
 - b) Código de acesso à certidão permanente, no caso de pessoa coletiva;
 - c) Apresentação sumária do projeto de investimento;
 - d) Demonstração sumária de viabilidade económico-financeira do projeto;
 - e) Faseamento e calendarização da realização do projeto de instalação;
 - f) Indicação do número de postos de trabalho a criar;
 - g) Justificação para a área do lote;
 - h) Apresentação do curriculum individual do candidato, caso se apresente a título individual, ou sinopse histórica e descrição da atividade da entidade candidata, no caso de se tratar de pessoa coletiva, identificando a estrutura societária e conseqüente distribuição do capital social;
 - i) Qualquer outro elemento e/ou documento considerado pertinente para a boa apreciação da candidatura, nomeadamente, a produção de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e o tratamento para eles preconizados;
 - j) Certidão comprovativa da situação regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social;

- k) Comprovativo atualizado de submissão do Registo Central do Beneficiário Efetivo, no caso de pessoa coletiva;
- l) Identificação do representante do candidato na hasta pública, juntando os comprovativos necessários dos poderes de representação;
- m) Declaração do prazo de que necessita para celebrar o contrato definitivo, caso o candidato não se encontre em condições de cumprir os prazos previstos no número 2 do artigo 23.º, por estar dependente de decisões de entidades terceiras, nomeadamente, aprovação de crédito bancário ou avaliação de impacte ambiental, e pretenda realizar contrato-promessa nos termos do artigo 22.º;
- n) Valor da proposta em euros/m2 por lote;
- o) Cheque visado conforme previsto no número 5.

3. Cada candidato pode apenas apresentar uma proposta para o mesmo lote ou conjunto de lotes, contíguos.
4. As propostas devem ser acompanhadas de cheque visado emitido à ordem da “Câmara Municipal de Águeda” de valor correspondente a 10% do montante proposto, que funciona, no caso de haver adjudicação, como sinal e princípio de pagamento.
5. A prestação culposa de falsas declarações pelos candidatos determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do candidato em causa ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes, com perda do valor entregue previsto no número 5.
6. Quando se exigir documento oficial que o candidato não possa apresentar, por motivo alheio à sua vontade, pode o mesmo ser substituído por outro, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
7. Não são admitidas propostas com alteração de cláusulas das condições de venda, nem são admitidas propostas com variantes.
8. A proposta, conforme modelo de proposta aprovado pela Câmara Municipal, terá de ser entregue em invólucro opaco, fechado (carta fechada), com a identificação no rosto do candidato e a inscrição: *“Proposta para a Hasta Pública para alienação de lotes do Parque Empresarial do Casarão”*, sendo este dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Águeda.
9. Se o invólucro não estiver fechado e identificado de acordo com as instruções dos pontos anteriores, o candidato não será admitido, não assumindo o Município de Águeda a responsabilidade por qualquer extravio de propostas ou pela sua abertura prematura, que terá como consequência a sua exclusão do procedimento de hasta pública.

Artigo 11.º-I

Crítérios Para Análise das Propostas

1. A adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, entendendo-se como tal a ponderação entre o valor por metro quadrado proposto e o número de lotes a adquirir.
2. As propostas serão ordenadas em função do valor proposto ajustado, calculado por aplicação da seguinte fórmula:

Valor proposto ajustado = $[1 + (a - 1) / b] \times c$, sendo:

- a – número de lotes a adquirir da proposta a avaliar;
- b – número total de lotes que constam do procedimento;
- c – valor por metro quadrado proposto.

3. Em caso de empate haverá lugar a licitação entre os candidatos empatados, nos termos do artigo 11.º-M.

Artigo 11.º-J

Tramitação do Ato Público

1. As propostas de preços serão abertas no primeiro dia útil seguinte à data limite para a apresentação das propostas, pelas 10h00, na Salão Nobre da Câmara Municipal, ou noutra sala nos Paços do Concelho, a indicar na ocasião.
2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os candidatos ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.
3. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à leitura da lista dos candidatos, a qual é elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.
4. Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.
5. Procede-se à abertura dos subscritos recebidos nos termos do programa, assim como à análise dos documentos que instruem as propostas.
6. No ato público a Comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída com os documentos obrigatórios, não procedendo à avaliação desses documentos, a qual decorre em sessão privada.
7. Do ato público será obrigatoriamente lavrada ata de onde conste, nomeadamente, a lista das propostas/candidatos, os documentos entregues por proposta/candidatos, o valor por metro quadrado por proposta e a identificação dos lotes sujeitos a eventual direito de preferência.

Artigo 11.º-K

Exclusão de propostas

1. As propostas apresentadas são excluídas caso se verifique uma das seguintes situações:

- a) A não apresentação de algum dos documentos exigidos que não possa ser objeto de suprimento, nos termos do disposto no número seguinte;
- b) A apresentação da proposta após a data limite fixada no aviso de início do procedimento;
- c) O não cumprimento dos critérios e condições de alienação, quando essa verificação não possa ser objeto de suprimento nos termos do número 2 deste artigo;
- d) Apresentação de propostas de valor inferior ao valor base de alienação estabelecido no artigo 11.º-D;
- e) Apresentação de propostas que não observem o descrito no número 3 do artigo 11.º-H;
- f) A não compareça ao ato público de licitação do preço das propostas, quando a mesma seja exigida;
- g) Falsas declarações prestadas ou entrega de documentos falsos, por parte dos candidatos.

2. A Comissão poderá solicitar esclarecimentos às propostas apresentadas que careçam de suprimento pelos candidatos, não devendo ser conferido um prazo superior a 5 (cinco) dias para o efeito.

Artigo 11.º-L

Relatório Preliminar de Avaliação das Propostas

1. Após a avaliação das propostas e eventuais pedidos de esclarecimentos, a Comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor:

- a) as propostas a excluir;
- b) a ordenação das propostas;
- c) as propostas empatadas que serão sujeitas a licitação conforme previsto no artigo 11.º-M; e
- d) os direitos de preferência que podem ser exercidos conforme previsto no artigo 11.º-N.

2. Não se verificando nenhuma das situações previstas nas alíneas c) e d) do número anterior, a Comissão propõe no relatório preliminar a adjudicação do lote ou do conjunto de lotes à proposta economicamente mais vantajosa, para cada lote ou conjunto de lotes.

3. Elaborado o relatório preliminar, a Comissão envia-o a todos os candidatos, fixando-lhes um prazo, não inferior a 5 (cinco) dias, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.

Artigo 11.º-M

Licitação de Preço Como Critério de Desempate

1. No caso de se verificar empate nas propostas, após a aplicação do critério de análise das propostas, e decorrido o prazo de audiência prévia previsto no número 3 do artigo 11.º-L, a Comissão convocará, no prazo máximo de 8 (oito) dias, a realização de ato público de licitação do preço das propostas.

2. A licitação iniciar-se-á a partir do valor por metro quadrado mais elevado apresentado nas propostas admitidas, podendo licitar apenas os proponentes das propostas empatadas em primeiro lugar, da lista de propostas ordenadas.
3. O valor mínimo de cada lanço é de € 0,50 (cinquenta cêntimos/metro quadrado), podendo os licitantes fazer lanços naquele valor ou em múltiplos do mesmo.
4. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
5. A Comissão elabora o relatório do ato público de licitação das propostas.
6. A não compareça de qualquer um dos concorrentes ou seus representantes ao ato público de licitação do preço das propostas, a não licitação verbal, ou a licitação inconclusiva determina a não adjudicação do(s) lote(s).
7. Terminada a licitação, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do um candidato com igual direito, reabre-se a licitação entre eles, a partir do valor do lanço mais elevado, reiniciando-se os passos descritos no presente artigo.
8. Resultando da licitação um aumento do valor da proposta, o licitante que tiver apresentado o lanço mais elevado nos termos do número 4 terá de proceder, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do fim da licitação, à entrega de cheque visado correspondente a 10% do valor da nova proposta, sendo restituído o cheque entregue aquando da apresentação da proposta inicial.
9. Por motivos imprevisíveis que prejudiquem ou causem impedimento à continuidade do processo de licitação em condições adequadas, a Comissão pode suspender os trabalhos, podendo, desde logo, deixar marcada nova data para continuidade, ou disso informar posteriormente os intervenientes.

Artigo 11.º-N

Direito de preferência

1. O(s) proprietário(s) do(s) lote(s) confinantes com o(s) lote(s) objeto de hasta pública têm direito de preferência na alienação do mesmo(s) em situação de igualdade de circunstâncias, desde que tenha(m) apresentado proposta nos termos do artigo 11.º-H, instruída com todos os elementos exigidos à exceção do referido na alínea n) do número 2 do mesmo artigo.
2. A proposta referida no número anterior deve ser acompanhada da certidão do registo predial (ou do respetivo código de acesso) do(s) lote(s) confinante(s) que confere o direito de preferência.
3. O candidato com direito de preferência tem de reunir as condições de admissão de candidatos estabelecidas no presente regulamento.

4. O direito de preferência é exercido pelo seu titular, igualando o preço por metro quadrado mais alto proposto para o(s) lote(s), num dos seguintes momentos:

- a) No ato público a que se refere o artigo 11.º-J, com a tomada de conhecimento, pelo titular do direito de preferência, do preço por metro quadrado mais alto proposto para o(s) lote(s) e desde que não haja lugar ao ato público de licitação do preço das propostas;
- b) No ato público de licitação do preço das propostas, logo após o término da licitação nos termos do número 4 do artigo anterior.

5. Exercido o direito de audiência prévia, o preferente terá de proceder, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do fim da licitação, à entrega de cheque visado correspondente a 10% do valor da proposta em relação à qual exerceu o direito de preferência.

Artigo 11.º-O

Relatório Final de Avaliação das Propostas

1. Findo o prazo concedido para o exercício do direito de audiência prévia e, se for o caso, cumprido o disposto nos artigos 11.º-M e 11.º-N, a Comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual:

- a) pondera as observações dos candidatos efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia;
- b) se for o caso, considera os resultados do ato público de licitação do preço e do ato de exercício do direito de preferência; e
- c) propõe a alienação do lote ou do conjunto de lotes à proposta economicamente mais vantajosa, para cada lote ou conjunto de lotes, ou ao proprietário do lote confinante que tenha exercido o direito de preferência.

2. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas e/ou da proposta de adjudicação constantes do relatório preliminar, a Comissão notifica os candidatos para nova audiência prévia, em prazo não inferior a 5 (cinco) dias.

Artigo 11.º-P

Decisão de Alienação e Formalização

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham, a Câmara Municipal decidirá sobre as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação.

2. A decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os candidatos, sendo ainda remetido ao adjudicatário a proposta de celebração do contrato-promessa (nos casos previstos na alínea m) do número 2 do artigo 11.º-H) ou do contrato de compra e

venda, com a indicação de dia, hora e local para o efeito, nos termos previstos nos artigos 22.º número 1 e 23.º número 1, respetivamente.

3. O adjudicatário procederá, no prazo máximo de 2 (dois) dia úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, ao pagamento, a título de reforço do sinal, do valor correspondente a 10% do valor da adjudicação, por transferência bancária para o número de conta a indicar pelo Município.

4. Aos candidatos a quem não tenha sido adjudicada a proposta serão restituídos os cheques entregues com a candidatura.»

Artigo 3.º

Alterações sistemáticas ao Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

São introduzidas no Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão as seguintes alterações sistemáticas:

- a) Na Parte II, Capítulo I, é aditado o artigo 11.º A com a epígrafe “Modalidades”;
- b) Na Parte II, Capítulo I, é aditado o Subcapítulo I, com a epígrafe “Alienação de lotes por hasta pública”, que integra os artigos aditados do 11.º-B ao 11.º-P, bem como os artigos do 12.º ao 16.º;
- b) Na Parte II, Capítulo I, é aditado o Subcapítulo II, com a epígrafe “Alienação de lotes por reconhecimento de interesse público”, que integra os artigos alterados do 17.º ao 19.º;
- c) Na Parte II, Capítulo I, é aditado o Subcapítulo III, com a epígrafe “Formalização da alienação”, que integra os artigos 22.º, 23.º e 24.º;
- d) Na Parte II, Capítulo II, é revogado o subcapítulo I, com a epígrafe “Candidatura”, e o Subcapítulo II, com a epígrafe “Aquisição”;
- e) Na Parte II, o Capítulo II passa a ter a epígrafe “Construção e licenciamento” (anterior Capítulo III) e integra os artigos do 25.º ao 28.º;
- f) Na Parte II, o Capítulo III passa a ter a epígrafe “Cedência, preferência e transmissão” (anterior Capítulo IV) e integra os artigos do 29.º ao 31.º;
- g) Na Parte II, o Capítulo IV passa ter a epígrafe “Incumprimento” (anterior Capítulo V) e integra os artigos 32.º e 33.º.

Artigo 4.º

Revogação de artigos do Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

São revogados os artigos 20.º e 21.º. do Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão.



Artigo 5.º

Republicação

É republicado em anexo o Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da Republicação.

ANEXO

Regulamento Municipal do Parque Empresarial do Casarão

(Republicação a que se refere o artigo 5.º)

PARTE I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente regulamento é aprovado nos termos das competências conferidas aos Municípios pelo disposto no artigo 241.º e n.º 8 do artigo 112.º da CRP, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Âmbito de Aplicação

O presente regulamento estabelece o regime de alienação e utilização dos lotes, bem como a sua gestão e funcionamento, localizados no Parque Empresarial do Casarão, adiante designado por PEC.

Artigo 3.º

Âmbito Territorial

1. O presente regulamento tem aplicação exclusivamente na área de loteamento do PEC.
2. Ficam excluídos do presente regulamento os lotes destinados ou que venham a ser destinados à instalação de infraestruturas e de equipamentos de interesse público, desenvolvidos direta ou indiretamente por entidades públicas.

Artigo 4.º

Âmbito Subjetivo

O presente regulamento aplica-se às entidades detentoras de direitos constituídos sobre os lotes do PEC, já instaladas, bem como às entidades que se venham a instalar no mesmo.

Artigo 5.º

Caracterização do Parque

1. O PEC situa-se no Município de Águeda e integra o conjunto de lotes definidos no loteamento do PEC.

2. O Parque abrange, para além dos lotes, áreas verdes e infraestruturas comuns como arruamentos e redes de saneamento básico, captação e redes de abastecimento de água, instalações elétricas, de comunicações e de gás.

Artigo 6.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) “Parque Empresarial”: a área territorial correspondente à área do loteamento do PEC;
- b) “Lote”: a parcela de terreno confrontante com a via pública, devidamente infraestruturada, destinada à instalação de uma atividade económica;
- c) “Município”: o Município de Águeda, promotor e único responsável pela gestão do PEC;
- d) “Assembleia Municipal”: a Assembleia Municipal do Município;
- e) “Câmara Municipal”: a Câmara Municipal do Município;
- f) “Candidato” ou “concorrente”: pessoa singular ou coletiva interessada em instalar uma unidade económica no PEC, nas condições definidas no presente regulamento;
- g) “Adquirente”: pessoa singular ou coletiva a quem é cedida a posse (por contrato de compra e venda) de um ou mais lotes localizados no PEC;
- h) “Valor de aquisição”: o valor que tiver servido para efeitos de liquidação de Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis ou, não havendo lugar à liquidação deste imposto, o valor que lhe serviria de base;
- i) (Revogada);
- j) (Revogado).

Artigo 7.º

Objetivos

- 1. Os objetivos gerais de implementação do PEC e do presente regulamento são os seguintes:
 - a) Disponibilizar lotes industriais a preços acessíveis;
 - b) Criar um Parque Empresarial devidamente infraestruturado e adaptado às necessidades atuais;
 - c) Melhorar as condições ambientais e urbanísticas dos aglomerados urbanos do Município, retirando destes as unidades industriais em funcionamento, realocando-as no Parque Empresarial.
- 2. A Câmara Municipal fará aplicar o presente regulamento de modo a:
 - a) Fomentar e promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;

- b) Fomentar e promover o desenvolvimento e ordenamento empresarial;
- c) Fomentar e promover a reestruturação e diversificação dos setores já implementados;
- d) Promover a iniciativa empresarial;
- e) Promover o emprego;
- f) Proteger e salvaguardar o investimento feito no Parque Empresarial;
- g) Proteger e salvaguardar o investimento e as expectativas das empresas instaladas ou a instalar;
- h) Proteger e salvaguardar os interesses urbanísticos e ambientais.

Artigo 8.º

Gestão

1. A gestão de todo o PEC, quer em termos de procedimentos administrativos, quer em termos de promoção e de funcionamento, é da responsabilidade da Câmara Municipal.
2. Assiste ao Município o direito de acesso a quaisquer áreas ou instalações do PEC para verificação do cumprimento das normas do presente regulamento, bem como o direito de acionar os meios adequados à retoma da posse das mesmas, sempre que, por razões do seu incumprimento, esteja ameaçado o interesse público.

Artigo 9.º

Competência

1. Cabe aos órgãos do Município exercer as competências nos termos expressamente previstos no presente regulamento e demais normas aplicáveis.
2. Quando nada seja dito, cabe à Câmara Municipal praticar os atos previstos no presente regulamento.
3. A Câmara Municipal e o Presidente da Câmara Municipal podem delegar as competências previstas neste regulamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 10.º

Informação e Documentação sobre o PEC

A informação e documentação relativa ao PEC está disponível em <https://pec.cm-agueada.pt/>, podendo ser consultada igualmente junto dos serviços da Câmara Municipal.

PARTE II
ALIENAÇÃO DOS LOTES, SUA EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO

CAPÍTULO I
MODALIDADES E CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO DOS LOTES

Artigo 11.º

Alienação de Lotes

1. A utilização dos lotes pelas empresas que se pretendam instalar no PEC é efetuada mediante a compra e venda de lotes.
2. *(Revogado.)*

Artigo 11.º-A

Modalidades

1. A alienação do(s) lote(s) é realizada através de venda por hasta pública, mediante deliberação da Câmara Municipal, através da apresentação de proposta em “Carta Fechada” nos termos e condições estabelecidas no presente regulamento.
2. Excetua-se do número anterior os casos em que seja reconhecido pela Assembleia Municipal, o Interesse Público da instalação de uma determinada empresa ou atividade no PEC, nomeadamente sempre que esta se enquadrem numa nas seguintes situações:
 - a) Apresentem um elevado carácter inovador a nível nacional e internacional;
 - b) Englobem investimentos iguais ou superiores a 5.000.000,00€.
3. O reconhecido o interesses publico não pode ser reconhecido para o (s) lote(s) que:
 - a) Esteja(m) localizado(s) em área do PEC infraestruturada ao abrigo de fundos comunitários;
 - b) Esteja(m) inserido(s) em procedimento de hasta pública, a decorrer ao abrigo do número 1.
4. A alienação do(s) lote(s) por Interesse Público é realizada por ajuste direto, mediante requerimento do interessado instruído com todos os documentos que comprovem o enquadramento do interesse público.

SUBCAPÍTULO I

Alienação de lotes por hasta pública

Artigo 11.º-B

Comissão

1. O procedimento de hasta pública é dirigido por uma Comissão, composta pelos seguintes membros:
 - a) Presidente da comissão: Chefe da Divisão Administrativa e Jurídica;
 - b) Dois vogais efetivos:
 - i) 1ª Vogal: Chefe da Divisão Financeira;
 - ii) 2ª Vogal: Chefe da Divisão de Planeamento;
 - c) Dois vogais suplentes:
 - i) 1ª Vogal: Chefe do Serviço de Fiscalização Municipal;
 - ii) 2ª Vogal: Técnico Superior da Divisão de Planeamento.
2. Os membros suplentes da Comissão substituirão, nas faltas e impedimentos, os membros efetivos, sendo que o Presidente será substituído pelo 1ª vogal efetivo.
3. À Comissão da hasta pública compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida ao órgão competente para decisão de contratar, nomeadamente, a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, a abertura das propostas, a avaliação das propostas, a realização da audiência prévia dos interessados e, a elaboração de atas dos atos da hasta publica e de relatórios de análise.

Artigo 11.º-C

Candidatos

1. Poderão concorrer as pessoas singulares ou coletivas que reúnam as condições referidas na Declaração de Não Impedimentos, a aprovar pela Câmara Municipal, designadamente:
 - a) Que tenham a sua situação regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social, bem como dívidas de qualquer natureza ao Município de Águeda;
 - b) No caso das pessoas coletivas, que tenham registo de beneficiário efetivo (artigo 36.º da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto);
 - c) Que cumpram as disposições legais necessárias ao exercício da atividade no PEC, nomeadamente, em termos do respetivo licenciamento;
 - d) Que desenvolvam atividades compatíveis com Instrumentos de Gestão Territorial e de urbanismo territorialmente em vigor.
2. Podem concorrer entidades bancárias ou sociedades de crédito, única e exclusivamente como entidades financiadoras de investimentos a desenvolver no PEC, devendo as entidades locadoras e as

locatárias cumprir todas as regras constantes das condições de venda e ficando sempre salvaguardado o direito de o Município exercer o direito de preferência em caso de venda judicial ou extrajudicial.

3. No caso de intervenção de uma entidade de locação financeira no contrato definitivo de aquisição do lote, o direito de reversão do Município será substituído, no ato da transmissão do bem, por uma garantia bancária à primeira solicitação, caução ou seguro caução, pelo valor de aquisição, que vigore até à emissão do título de utilização, destinada a acautelar o cumprimento das obrigações e dos prazos previstos no Regulamento Municipal do PEC.

4. Não serão admitidas no procedimento de hasta pública, pessoas ou empresas que pretendam desenvolver, no PEC, atividades não compatíveis com o previsto no Plano de Pormenor do PEC-Águeda e que não cumpram, nomeadamente, o n.º 5 do artigo 21.º do Regulamento do Plano de Pormenor do PEC-Águeda.

5. Não serão admitidas no procedimento de hasta pública empresas que pretendam desenvolver no PEC atividades inseridas na divisão do CAE 68 – Atividades imobiliárias.

Artigo 11.º-D

Valor Base de Alienação

1. O valor base de alienação, por metro quadrado, corresponde ao preço de mercado obtido através de relatório de avaliação realizado por um perito externo, independente e acreditado.

2. Não são admissíveis propostas de valor inferior ao indicado no número anterior.

Artigo 11.º-E

Aviso

1. O Aviso de início do procedimento será publicitado através da afixação de edital no Edifício dos Paços do Concelho e publicado na página oficial do Município.

2. O referido procedimento será, também, publicitado num jornal de tiragem local e noutro de tiragem nacional, através da publicação do respetivo anúncio.

3. Do anúncio deve constar:

- a) A data limite e modo para o envio das propostas;
- b) O dia, hora e local em que se realiza a hasta pública;
- c) A descrição e localização dos imóveis;
- d) O preço base de alienação;
- e) A constituição da Comissão;
- f) Locais e horários onde poderá ser consultado o procedimento;

g) Modos, endereços e demais contactos através dos quais podem ser solicitados esclarecimentos sobre os elementos do procedimento.

Artigo 11.º-F

Local e Data Limite Para Apresentação das Propostas

1. As propostas poderão ser entregues dentro do prazo de 20 (vinte) dias seguidos, contados da data de publicação do Edital de abertura.
2. As propostas poderão ser entregues nos dias úteis e no horário compreendido entre as 9h00 e as 16h30, nas instalações do edifício sede do Município de Águeda, contra recibo.
3. As propostas também poderão ser enviadas por correio registado, incumbindo ao proponente salvaguardar não só eventuais atrasos (o envio do correio registado deverá garantir que a efetiva receção da proposta não ultrapassa a data limite de entrega acima indicada), como também a eventual responsabilidade por qualquer extravio ou atrasos que se verificarem, não sendo acolhida qualquer reclamação na hipótese da proposta não ser recebida ou ser entregue fora do prazo.
4. A entrega das propostas é registada e numerada.
5. Enquanto decorre o prazo de entrega das propostas pode qualquer candidato retirar ou substituir a proposta apresentada, desde que se identifique como legítimo proponente ou representante, fazendo-se acompanhar dos recibos originais emitidos pelo Município.

Artigo 11.º-G

Elementos Disponíveis e Esclarecimentos

1. Os elementos do procedimento estarão disponíveis para consulta no site do Município de Águeda (www.cm-agueda.pt) e no Gabinete de Atendimento ao Munícipe, durante os dias úteis, das 9h00 às 16h30 e durante o prazo que decorrer entre o dia da publicação do Aviso de Hasta Pública e a data limite para entrega das propostas.
2. Quaisquer cópias necessárias no âmbito do presente procedimento podem ser adquiridas pelos interessados mediante requerimento apresentado pelo interessado, estando sujeito ao pagamento dos valores devidos fixados na Tabela de Taxas do Município de Águeda em vigor.
3. Os interessados podem solicitar por escrito esclarecimentos relativos às peças do procedimento, por correio eletrónico ou por carta com expressa menção ao assunto.
4. Os esclarecimentos devem ser solicitados até ao final do primeiro terço do prazo para a entrega das propostas, devendo a Comissão responder durante o segundo terço do referido prazo.

5. A falta de resposta aos esclarecimentos solicitados no prazo previsto no número anterior poderá implicar a prorrogação do prazo para a entrega das propostas por período equivalente ao prazo incumprido, mediante publicitação de aviso na página eletrónica do Município de Águeda.
6. Os interessados podem visitar os lotes objeto da Hasta Pública, sem necessitarem de autorização prévia da Câmara Municipal.
7. No dia da realização do ato público, os esclarecimentos que tenham sido prestados pela Comissão são disponibilizados a todos aqueles que tenham apresentado proposta, sem prejuízo da respetiva publicitação na página eletrónica do Município de Águeda, no momento em que o esclarecimento é prestado.

Artigo 11.º-H

Modo de Apresentação das Propostas

1. As propostas terão de ser redigidas em português, assinadas pelo candidato ou seu representante.
2. As propostas serão instruídas em formulário, a aprovar pela Câmara Municipal, e pelos elementos referidos no mesmo, nomeadamente:
 - a) Declaração de conhecimento e aceitação dos termos das presentes condições gerais;
 - b) Código de acesso à certidão permanente, no caso de pessoa coletiva;
 - c) Apresentação sumária do projeto de investimento;
 - d) Demonstração sumária de viabilidade económico-financeira do projeto;
 - e) Faseamento e calendarização da realização do projeto de instalação;
 - f) Indicação do número de postos de trabalho a criar;
 - g) Justificação para a área do lote;
 - h) Apresentação do curriculum individual do candidato, caso se apresente a título individual, ou sinopse histórica e descrição da atividade da entidade candidata, no caso de se tratar de pessoa coletiva, identificando a estrutura societária e conseqüente distribuição do capital social;
 - i) Qualquer outro elemento e/ou documento considerado pertinente para a boa apreciação da candidatura, nomeadamente, a produção de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos e o tratamento para eles preconizados;
 - j) Certidão comprovativa da situação regularizada junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social;
 - k) Comprovativo atualizado de submissão do Registo Central do Beneficiário Efetivo, no caso de pessoa coletiva;
 - l) Identificação do representante do candidato na hasta pública, juntando os comprovativos necessários dos poderes de representação;

- m) Declaração do prazo de que necessita para celebrar o contrato definitivo, caso o candidato não se encontre em condições de cumprir os prazos previstos no número 2 do artigo 23.º, por estar dependente de decisões de entidades terceiras, nomeadamente, aprovação de crédito bancário ou avaliação de impacte ambiental, e pretenda realizar contrato-promessa nos termos do artigo 22.º;
- n) Valor da proposta em euros/m² por lote;
- o) Cheque visado conforme previsto no número 5.

3. Cada candidato pode apenas apresentar uma proposta para o mesmo lote ou conjunto de lotes, contíguos.
4. As propostas devem ser acompanhadas de cheque visado emitido à ordem da “Câmara Municipal de Águeda” de valor correspondente a 10% do montante proposto, que funciona, no caso de haver adjudicação, como sinal e princípio de pagamento.
5. A prestação culposa de falsas declarações pelos candidatos determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do candidato em causa ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes, com perda do valor entregue previsto no número 5.
6. Quando se exigir documento oficial que o candidato não possa apresentar, por motivo alheio à sua vontade, pode o mesmo ser substituído por outro, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.
7. Não são admitidas propostas com alteração de cláusulas das condições de venda, nem são admitidas propostas com variantes.
8. A proposta, conforme modelo de proposta aprovado pela Câmara Municipal, terá de ser entregue em invólucro opaco, fechado (carta fechada), com a identificação no rosto do candidato e a inscrição: *“Proposta para a Hasta Pública para alienação de lotes do Parque Empresarial do Casarão”*, sendo este dirigido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Águeda.
9. Se o invólucro não estiver fechado e identificado de acordo com as instruções dos pontos anteriores, o candidato não será admitido, não assumindo o Município de Águeda a responsabilidade por qualquer extravio de propostas ou pela sua abertura prematura, que terá como consequência a sua exclusão do procedimento de hasta pública.

Artigo 11.º-I

CrITÉRIOS Para Análise das Propostas

1. A adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, entendendo-se como tal a ponderação entre o valor por metro quadrado proposto e o número de lotes a adquirir.
2. As propostas serão ordenadas em função do valor proposto ajustado, calculado por aplicação da seguinte fórmula:

Valor proposto ajustado = $[1 + (a-1) / b] \times c$, sendo:

- a – número de lotes a adquirir da proposta a avaliar;
- b – número total de lotes que constam do procedimento;
- c – valor por metro quadrado proposto.

3. Em caso de empate haverá lugar a licitação entre os candidatos empatados, nos termos do artigo 11.º-M.

Artigo 11.º-J

Tramitação do Ato Público

1. As propostas de preços serão abertas no primeiro dia útil seguinte à data limite para a apresentação das propostas, pelas 10h00, na Salão Nobre da Câmara Municipal, ou noutra sala nos Paços do Concelho, a indicar na ocasião.
2. Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os candidatos ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito.
3. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede à identificação da hasta pública e à leitura da lista dos candidatos, a qual é elaborada de acordo com a ordem de entrada das propostas entregues.
4. Seguidamente, a Comissão procede à identificação dos candidatos e dos seus representantes.
5. Procede-se à abertura dos subscritos recebidos nos termos do programa, assim como à análise dos documentos que instruem as propostas.
6. No ato público a Comissão apenas procede à verificação de que a proposta vem instruída com os documentos obrigatórios, não procedendo à avaliação desses documentos, a qual decorre em sessão privada.
7. Do ato público será obrigatoriamente lavrada ata de onde conste, nomeadamente, a lista das propostas/candidatos, os documentos entregues por proposta/candidatos, o valor por metro quadrado por proposta e a identificação dos lotes sujeitos a eventual direito de preferência.

Artigo 11.º-K

Exclusão de propostas

1. As propostas apresentadas são excluídas caso se verifique uma das seguintes situações:
 - a) A não apresentação de algum dos documentos exigidos que não possa ser objeto de suprimento, nos termos do disposto no número seguinte;
 - b) A apresentação da proposta após a data limite fixada no aviso de início do procedimento;
 - c) O não cumprimento dos critérios e condições de alienação, quando essa verificação não possa ser objeto de suprimento nos termos do número 2 deste artigo;
 - d) Apresentação de propostas de valor inferior ao valor base de alienação estabelecido no artigo 11.º-D;

- e) Apresentação de propostas que não observem o descrito no número 3 do artigo 11.º-H;
- f) A não compareça ao ato público de licitação do preço das propostas, quando a mesma seja exigida;
- g) Falsas declarações prestadas ou entrega de documentos falsos, por parte dos candidatos.

2. A Comissão poderá solicitar esclarecimentos às propostas apresentadas que careçam de suprimento pelos candidatos, não devendo ser conferido um prazo superior a 5 (cinco) dias para o efeito.

Artigo 11.º-L

Relatório Preliminar de Avaliação das Propostas

1. Após a avaliação das propostas e eventuais pedidos de esclarecimentos, a Comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor:

- a) as propostas a excluir;
- b) a ordenação das propostas;
- c) as propostas empatadas que serão sujeitas a licitação conforme previsto no artigo 11.º-M; e
- d) os direitos de preferência que podem ser exercidos conforme previsto no artigo 11.º-N.

2. Não se verificando nenhuma das situações previstas nas alíneas c) e d) do número anterior, a Comissão propõe no relatório preliminar a adjudicação do lote ou do conjunto de lotes à proposta economicamente mais vantajosa, para cada lote ou conjunto de lotes.

3. Elaborado o relatório preliminar, a Comissão envia-o a todos os candidatos, fixando-lhes um prazo, não inferior a 5 (cinco) dias, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.

Artigo 11.º-M

Licitação de Preço Como Critério de Desempate

1. No caso de se verificar empate nas propostas, após a aplicação do critério de análise das propostas, e decorrido o prazo de audiência prévia previsto no número 3 do artigo 11.º-L, a Comissão convocará, no prazo máximo de 8 (oito) dias, a realização de ato público de licitação do preço das propostas.

2. A licitação iniciar-se-á a partir do valor por metro quadrado mais elevado apresentado nas propostas admitidas, podendo licitar apenas os proponentes das propostas empatadas em primeiro lugar, da lista de propostas ordenadas.

3. O valor mínimo de cada lanço é de € 0,50 (cinquenta cêntimos/metro quadrado), podendo os licitantes fazer lanços naquele valor ou em múltiplos do mesmo.

4. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

5. A Comissão elabora o relatório do ato público de licitação das propostas.

6. A não compareça de qualquer um dos concorrentes ou seus representantes ao ato público de licitação do preço das propostas, a não licitação verbal, ou a licitação inconclusiva determina a não adjudicação do(s) lote(s).
7. Terminada a licitação, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência e, apresentando-se a preferir mais do um candidato com igual direito, reabre-se a licitação entre eles, a partir do valor do lanço mais elevado, reiniciando-se os passos descritos no presente artigo.
8. Resultando da licitação um aumento do valor da proposta, o licitante que tiver apresentado o lanço mais elevado nos termos do número 4 terá de proceder, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do fim da licitação, à entrega de cheque visado correspondente a 10% do valor da nova proposta, sendo restituído o cheque entregue aquando da apresentação da proposta inicial.
9. Por motivos imprevisíveis que prejudiquem ou causem impedimento à continuidade do processo de licitação em condições adequadas, a Comissão pode suspender os trabalhos, podendo, desde logo, deixar marcada nova data para continuidade, ou disso informar posteriormente os intervenientes.

Artigo 11.º-N

Direito de preferência

1. O(s) proprietário(s) do(s) lote(s) confinantes com o(s) lote(s) objeto de hasta pública têm direito de preferência na alienação do mesmo(s) em situação de igualdade de circunstâncias, desde que tenha(m) apresentado proposta nos termos do artigo 11.º-H, instruída com todos os elementos exigidos à exceção do referido na alínea n) do número 2 do mesmo artigo.
2. A proposta referida no número anterior deve ser acompanhada da certidão do registo predial (ou do respetivo código de acesso) do(s) lote(s) confinante(s) que confere o direito de preferência.
3. O candidato com direito de preferência tem de reunir as condições de admissão de candidatos estabelecidas no presente regulamento.
4. O direito de preferência é exercido pelo seu titular, igualando o preço por metro quadrado mais alto proposto para o(s) lote(s), num dos seguintes momentos:
 - a) No ato público a que se refere o artigo 11.º-J, com a tomada de conhecimento, pelo titular do direito de preferência, do preço por metro quadrado mais alto proposto para o(s) lote(s) e desde que não haja lugar ao ato público de licitação do preço das propostas;
 - b) No ato público de licitação do preço das propostas, logo após o término da licitação nos termos do número 4 do artigo anterior.

5. Exercido o direito de audiência prévia, o preferente terá de proceder, no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do fim da licitação, à entrega de cheque visado correspondente a 10% do valor da proposta em relação à qual exerceu o direito de preferência.

Artigo 11.º-O

Relatório Final de Avaliação das Propostas

1. Findo o prazo concedido para o exercício do direito de audiência prévia e, se for o caso, cumprido o disposto nos artigos 11.º-M e 11.º-N, a Comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual:
 - a) pondera as observações dos candidatos efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia;
 - b) se for o caso, considera os resultados do ato público de licitação do preço e do ato de exercício do direito de preferência; e
 - c) propõe a alienação do lote ou do conjunto de lotes à proposta economicamente mais vantajosa, para cada lote ou conjunto de lotes, ou ao proprietário do lote confinante que tenha exercido o direito de preferência.
2. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas e/ou da proposta de adjudicação constantes do relatório preliminar, a Comissão notifica os candidatos para nova audiência prévia, em prazo não inferior a 5 (cinco) dias.

Artigo 11.º-P

Decisão de Alienação e Formalização

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham, a Câmara Municipal decidirá sobre as propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação.
2. A decisão de alienação dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os candidatos, sendo ainda remetido ao adjudicatário a proposta de celebração do contrato-promessa (nos casos previstos na alínea m) do número 2 do artigo 11.º-H) ou do contrato de compra e venda, com a indicação de dia, hora e local para o efeito, nos termos previstos nos artigos 22.º número 1 e 23.º número 1, respetivamente.
3. O adjudicatário procederá, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, ao pagamento, a título de reforço do sinal, do valor correspondente a 10% do valor da adjudicação, por transferência bancária para o número de conta a indicar pelo Município.
4. Aos candidatos a quem não tenha sido adjudicada a proposta serão restituídos os cheques entregues com a candidatura.

Artigo 12.º

Pagamento do Preço

1. (Revogado.)
2. O pagamento do remanescente do preço é efetuado mediante depósito aquando da celebração do contrato de compra e venda.
3. Por deliberação da Câmara Municipal, pode ser permitido o pagamento do preço em prestações, reservando nesse caso o Município a propriedade até ao seu pagamento integral.
4. Nos casos a que se refere o número anterior, serão devidos juros à taxa legal definida nos termos previstos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/99, de 16 de março.
5. Caso o pagamento não seja feito na sua totalidade até à celebração do contrato de compra e venda, o mesmo terá de ser pago até à obtenção do título de utilização, não podendo ser ultrapassado o prazo correspondente a 42 (quarenta e duas) prestações mensais.
6. No caso referido no número anterior, o não pagamento de prestações que exceda a oitava parte do preço total, por período superior a 3 (três) meses, implicará o vencimento das restantes prestações, a menos que o adquirente faça cessar a mora no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da interpelação efetuada pela Câmara Municipal para o efeito.

Artigo 13.º

Não Adjudicação

1. A Câmara Municipal pode, por imposição legal ou por motivos de interesse público, devidamente justificado, deliberar pela não adjudicação, total ou parcial dos lotes objeto de hasta pública, sem que assista ao(s) adjudicatário(s) o direito a qualquer indemnização.
2. Para além do disposto o número anterior, não há lugar à adjudicação quando:
 - a) Nenhum candidato tenha apresentado proposta;
 - b) Todas as propostas tenham sido excluídas;
 - c) Existam falsas declarações ou fundado conluio entre os proponentes;
 - d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
 - e) Por circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, e os pressupostos da decisão de contratar o justifiquem.
3. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.

4. A prestação de falsas declarações ou o fundado indício de conluio entre os proponentes implica, além da exclusão da proposta apresentada, a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia, mediante o momento do procedimento em que vier a ser detetado, podendo, em ambos os casos, determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos a realizar pelo Município de Águeda, sem prejuízo da participação a entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
5. No caso da não adjudicação com base nos pressupostos indicados nos números 1 e 2, a hasta pública vigorará por prazo adicional de 18 (dezoito) meses, contados da data da decisão de alienação dos lotes do período inicial de entrega das propostas.
6. No período referido no número anterior, as propostas entregues serão abertas no último dia útil de cada mês, cumprindo-se os formalismos aplicáveis à hasta publica estabelecidos no presente regulamento.
7. Nos casos dos números 5 e 6, a adjudicação será efetuada à proposta economicamente mais vantajosa, para cada lote ou conjunto de lotes (aplicando-se o disposto no artigo 11.º-M, sempre que se verificar empate de propostas), ou ao proprietário do lote confinante que tenha exercido o direito de preferência.

Artigo 14.º

Outros Benefícios

Os candidatos poderão usufruir de apoios financeiros através de benefícios a conceder, nomeadamente, nos termos previstos noutros regulamentos municipais.

Artigo 15.º

Locação Financeira

1. A Câmara Municipal poderá autorizar a celebração de contratos de locação financeira para a aquisição de lotes e/ou construção do edifício e reconhecer a subsistência da garantia real que onere o lote em benefício da locadora, no caso de incumprimento da locatária perante esta, ficando sempre salvaguardado o direito de o Município exercer o direito de preferência em caso de venda judicial ou extrajudicial.
2. No caso de intervenção de uma entidade de locação financeira no contrato definitivo de aquisição do lote, o direito de reversão do Município, previsto neste regulamento, será substituído, no ato da transmissão do bem, por uma garantia bancária à primeira solicitação, caução ou seguro caução, pelo valor de aquisição, que vigore até à emissão do título de utilização, destinada a acautelar o cumprimento das obrigações e dos prazos previstos no presente regulamento.

Artigo 16.º

Oneração dos Lotes

1. Até à emissão do título de utilização, só será admitida a oneração dos lotes pelo adquirente a favor de instituições financeiras e desde que os ónus a constituir visem garantir financiamento destinado a:
 - a) Adquirir o lote;
 - b) Executar no lote obras de construção, ampliação, conservação ou beneficiação;
 - c) Adquirir equipamento para o exercício da atividade económica da unidade construída no lote.
2. Caso a garantia sobre o lote (designadamente, a hipoteca) tenha sido concedida para garantir capital que não tenha o fim previsto no número anterior ou que tenha sido aplicado a fim diferente do previsto no número anterior, a garantia em causa não será oponível ao Município, não subsistindo a mesma no caso do exercício do direito de reversão por parte deste.
3. O disposto no presente artigo não será aplicável à venda a prestações com reserva de propriedade até que ocorra o pagamento integral do preço.

SUBCAPÍTULO II

Alienação de lotes por reconhecimento de interesse público

Artigo 17.º

Ajuste direto

1. O reconhecimento do interesse público referido no número 2 do artigo 11.º-A é requerido pelo interessado, à Câmara Municipal, mediante apresentação de candidatura.
2. Podem solicitar o reconhecimento de interesse público os candidatos que cumpram os requisitos definidos pelo artigo 11.º-C.
3. A candidatura ao reconhecimento de interesse público é instruída de acordo o artigo 11.º-H e com o número 4 do artigo 11.º-A.
4. O valor da alienação é estabelecido pela Câmara Municipal nos termos definidos no artigo 11.º-D.
5. O valor referido no número anterior poderá ser reduzido em percentagem a ser determinada pela Assembleia Municipal, dando-se cumprimento ao previsto no regime dos Auxílios do Estado.

Artigo 18.º

Análise da Candidatura ao Reconhecimento de Interesse Público

1. A candidatura apresentada será analisada pelos serviços municipais, os quais poderão solicitar esclarecimentos e elementos em falta.

2. Os elementos referidos no número anterior serão apresentados no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de se presumir a desistência da candidatura e se extinguir o procedimento.
3. Recebida a candidatura, e prestados os esclarecimentos pelo candidato, os serviços municipais apresentarão no prazo de 30 (trinta) dias:
 - a) Proposta de aprovação, devidamente fundamentada, a ser submetida a deliberação da Câmara Municipal e deliberação da Assembleia Municipal;
 - b) Projeto de decisão de rejeição, devidamente fundamentada, a ser submetida a apreciação e despacho do Presidente da Câmara Municipal.
4. A proposta de aprovação deverá conter os seguintes elementos:
 - a) Localização do lote;
 - b) Valor de alienação do(s) lote(s) e respetivas condições (direitos e deveres do candidato e do Município);
 - c) Fundamentação da proposta de aprovação, com a indicação das cláusulas essenciais a integrar o contrato definitivo.
5. Nos casos previstos na alínea m) do número 2 do artigo 11.º-H, a proposta referida na alínea a) do número 3 deverá prever a celebração de um contrato-promessa.
6. Nos casos previstos no número anterior, para além dos elementos referidos no número 4, a fundamentação da proposta de aprovação deve conter as cláusulas essenciais a integrar o contrato-promessa.
7. A decisão de alienação do(s) lote(s) é notificada ao adjudicatário juntamente com a proposta de celebração do contrato-promessa (nos casos previstos na alínea m) do número 2 do artigo 11.º-H) ou do contrato de compra e venda, com a indicação de dia, hora e local para o efeito, nos termos previstos nos artigos 22.º número 1 e 23.º número 1, respetivamente.
8. O adjudicatário deve proceder, no prazo de 2 (dois) dias úteis, após a notificação da decisão de adjudicação, ao pagamento de 20% do valor da adjudicação, por transferência bancária para o número de conta a indicar pelo Município.
9. O projeto de decisão de rejeição, aprovado nos termos da alínea b) do número 3, será notificado ao candidato para o exercício do direito de audiência prévia, com indicação de que o seu não exercício determinará a conversão do projeto de decisão em decisão definitiva, com a consequente extinção do procedimento.

Artigo 19.º

Aplicação subsidiária

À alienação de lotes por reconhecimento de interesse público aplica-se o disposto nos artigos 12.º, 14.º, 15.º e 16.º.

Artigo 20.º

(Revogado.)

Artigo 21.º

(Revogado.)

SUBCAPÍTULO III

Formalização da alienação

Artigo 22.º

Contrato-Promessa

1. Os serviços municipais procederão à marcação da data e hora para a celebração do contrato-promessa, que ocorrerá nas instalações da Câmara Municipal.
2. O contrato-promessa será celebrado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da notificação da decisão da alienação dos lotes, salvo em caso de prorrogação do prazo, por decisão, devidamente fundamentada, do Presidente da Câmara Municipal, por um prazo máximo de 30 (trinta) dias.
3. O incumprimento do prazo referido no número anterior, por causa imputável ao candidato, importará a caducidade da deliberação de adjudicação, a perda automática das prestações pagas a título de sinal e princípio de pagamento do preço e, no caso previsto no Subcapítulo I, a consequente elaboração de proposta de adjudicação à proposta graduada no lugar imediatamente inferior no relatório final.
4. Sem prejuízo de outros elementos, o contrato-promessa deverá conter:
 - a) Identificação dos contraentes;
 - b) Lote a adquirir;
 - c) Tipo de atividade a instalar;
 - d) Preço da venda;
 - e) Identificação do valor pago a título de sinal e princípio de pagamento nos termos previstos no número 4 do artigo 11.º-H, no número 5 do artigo 11.º-N, no número 3 do artigo 11.º-P e no número 8 do artigo 18.º, bem como a forma e momento(s) de pagamento do remanescente do preço;

- f) Indicação do direito de preferência do Município, nos termos previstos no artigo 30.º do Regulamento Municipal do PEC;
- g) Direito de reversão do Município, nos termos previstos no artigo 33.º do Regulamento Municipal do PEC;
- h) Obrigação de executar o projeto de instalação de acordo com o faseamento e calendarização constante do documento da proposta apresentada pelo adquirente para aquisição do lote;
- i) Obrigação de cumprimentos do presente regulamento;
- j) Indicação de que o incumprimento do contrato-promessa determinará a devolução do sinal em dobro, no caso de incumprimento do Município, e a perda do sinal, no caso de incumprimento do candidato, determinando a caducidade da deliberação de adjudicação; e
- k) Prazo ou data para a celebração do contrato definitivo.

Artigo 23.º

Contrato Definitivo

1. Os serviços municipais procederão à marcação da data e hora para a celebração do contrato definitivo, que ocorrerá nas instalações da Câmara Municipal.
2. Não tendo sido celebrado contrato-promessa, o contrato definitivo será celebrado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da notificação da decisão da alienação dos lotes, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação do referido prazo mediante decisão fundamentada do Presidente da Câmara Municipal, por um prazo máximo de 30 (trinta) dias.
3. O incumprimento do prazo referido no número anterior, por causa imputável ao candidato, importará a caducidade da deliberação de adjudicação, a perda automática da prestação paga e, no caso previsto no Subcapítulo I, a consequente elaboração de proposta de adjudicação à proposta graduada no lugar imediatamente inferior no relatório final.
4. Tendo sido celebrado contrato-promessa, o contrato definitivo deverá ser outorgado no prazo convencionado pelas partes ou no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da celebração daquele, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação dos referidos prazos mediante decisão fundamentada do Presidente da Câmara Municipal, por um prazo máximo de 30 (trinta) dias.
5. Sem prejuízo de outros elementos, o contrato definitivo deverá conter os elementos mencionados no número 4 do artigo anterior, à exceção dos que constam nas alíneas j) e k).

Artigo 24.º

Encargos e Registos

1. Os encargos notariais, administrativos, fiscais e com registos, decorrentes da celebração, execução ou cessação do contrato-promessa ou do contrato definitivo são da responsabilidade do adquirente.
2. O adquirente fica obrigado a registar na Conservatória do Registo Predial, no prazo de 2 (dois) meses:
 - a) A contar da data da celebração do contrato, a aquisição, registando igualmente o ónus do exercício do direito de reversão, o direito de preferência e a obrigação de cumprimento dos prazos e das condições previstas no presente regulamento;
 - b) A contar da data de emissão do título de utilização ou averbamento do mesmo, todas as edificações ou construções executadas no lote.
3. Serão ainda registados, a expensas do adquirente, todos os ónus ou encargos ou ainda responsabilidades que incidam sobre os lotes e construções que decorram do presente regulamento ou do contrato celebrado.
4. Estando em causa factos sujeitos a registo, o adquirente fica obrigado a entregar na Câmara Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do termo do prazo referido no n.º 2, a certidão permanente do registo predial da qual conste o facto inscrito ou o respetivo código de acesso para a sua consulta.

CAPITULO II

CONSTRUÇÃO E LICENCIAMENTO

Artigo 25.º

Construção

1. Após a celebração do contrato, o adquirente tem o prazo de 18 (dezoito) meses para iniciar a construção.
2. O adquirente poderá solicitar, de forma fundamentada, a prorrogação do prazo previsto no número anterior, cabendo tal decisão à Câmara Municipal.
3. O projeto de arquitetura será elaborado de acordo com o Regulamento do Plano de Pormenor e restante legislação aplicável, prevendo uma área de construção correspondente a, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) da área de implantação permitida.
4. Podem ser admitidas edificações que não cumpram o previsto no número anterior quando a natureza da atividade a ser exercida no lote, pela sua especificidade, não exija a referida área de construção mínima.

Artigo 26.º

Infraestruturas

1. Os lotes são dotados das infraestruturas referidas no artigo 35.º, constituindo responsabilidade do adquirente assegurar a ligação às infraestruturas existentes.
2. O adquirente deverá prever, quando tal se revelar necessário, o tratamento adequado dos resíduos produzidos, nomeadamente, de águas residuais e pluviais, antes da sua rejeição nas redes.

Artigo 27.º

Utilização

1. Emitido o título de construção e pagas as taxas devidas pela comunicação prévia, o adquirente tem o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para obter o título de utilização.
2. O adquirente poderá solicitar, de forma fundamentada, a prorrogação do prazo previsto no número anterior, cabendo tal decisão à Câmara Municipal, não podendo o prazo a conceder ultrapassar o máximo de 48 (quarenta e oito) meses contados desde a celebração do contrato definitivo.

Artigo 28.º

União e Fracionamento

1. Nos casos de união de lotes, aplicam-se ao novo lote as regras constantes do presente regulamento, considerando-se, nomeadamente para efeito de contagem dos prazos previstos nos artigos 25.º e 27.º, o facto relevante (respetivamente, contrato definitivo ou título de construção) mais recente.
2. Nos casos dos lotes fracionados, aplica-se a cada uma das frações, na proporção da mesma, as regras constantes no presente regulamento, considerando-se, nomeadamente para efeito de contagem dos prazos previstos nos artigos 25.º e 27.º, o facto relevante (respetivamente, contrato definitivo ou título de construção) mais recente.

CAPITULO III

CEDÊNCIA, PREFERÊNCIA E TRANSMISSÃO

Artigo 29.º

Cedência da Utilização dos Lotes a Terceiros

1. Nenhum adquirente pode permitir a utilização dos lotes por terceiros, salvo autorização expressa da Câmara Municipal.
2. O disposto no número anterior não se aplica quando estejam em causa:

- a) Entidades cujo capital social seja titulado em percentagem igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) pelo adquirente;
- b) Sócio que tenha uma participação social igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social;
- c) Locação financeira, no caso do locatário financeiro.

3. Nenhum adquirente poderá utilizar ou permitir a utilização do lote e das instalações existentes no mesmo, onerosa ou gratuitamente, para finalidade e atividade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se for previamente autorizada pela Câmara Municipal no prazo de 60 (sessenta) dias.

Artigo 30.º

Direito de Preferência

1. A Câmara Municipal gozará do direito de preferência na transmissão de quaisquer direitos sobre o(s) lote(s) e sobre as construções nele(s) entretanto edificadas, nas condições previstas no artigo seguinte (mas independentemente do prazo decorrido desde a celebração do contrato previsto no artigo 23.º), incluindo designadamente situações de dação em pagamento e em cumprimento, bem como na venda judicial, na adjudicação em liquidação e partilha do seu titular.
2. Excecionam-se do número anterior a transmissão da propriedade a favor do locatário financeiro, bem como os casos de sucessão “mortis causa”.
3. Recebida a notificação para o efeito, a Câmara Municipal dispõe do prazo de 120 (cento e vinte) dias para exercer o direito de preferência.

Artigo 31.º

Transmissão dos Direitos sobre o Lote

1. Qualquer transmissão entre vivos de direitos sobre o lote está dependente de autorização do Município e será concedida se o novo adquirente se comprometer, perante o Município, a cumprir:
 - a) O presente regulamento;
 - b) As obrigações que o adquirente ao qual sucede tiver assumido perante o Município;
 - c) As condições previstas nos números seguintes, quando aplicáveis.
2. A transmissão onerosa do direito de propriedade sobre o(s) lote(s), se efetuada no prazo de 15 (quinze) anos a contar da celebração do contrato previsto no artigo 23.º, terá que cumprir as seguintes condições:
 - a) Transmissão do lote sem edificação: o preço não poderá ser superior ao valor de aquisição;
 - b) Transmissão do lote com edificação: o preço não poderá ser superior à soma do valor de aquisição com o valor da(s) edificação(ões) existente(s) no lote.

3. Para os casos definidos na alínea b) do n.º 2, a(s) edificação(ões) será(ão) avaliada(s) pela Comissão Arbitral, que será constituída nos termos previstos no artigo 45.º.

4. No caso de transmissão, o novo adquirente fica obrigado a dar cumprimento ao disposto nos números 2 a 4 do artigo 24.º, bem como a comunicar a transmissão no prazo de 30 (trinta) dias.

CAPITULO IV

INCUMPRIMENTO

Artigo 32.º

Penalidades

1. Em caso incumprimento das normas previstas na parte II do presente regulamento, a Câmara Municipal notificará o adquirente para que, num prazo não inferior a 10 (dez) dias, cumpra as obrigações em falta e faça prova, se for necessário, do referido cumprimento.

2. Decorrido o prazo referido no número anterior sem que as obrigações em falta tenham sido cumpridas, nem apresentado fundamento razoável para o incumprimento, a Câmara Municipal aplicará uma sanção pecuniária, referente aos meses de incumprimento que se seguirem, correspondente a:

- a) 2,5% do valor de aquisição do lote, por cada mês, no 1.º, 2.º, 3.º e 4.º mês de atraso;
- b) 5% do valor de aquisição do lote, por cada mês, no 5.º, 6.º, 7.º e 8.º mês de atraso.

3. O valor da sanção pecuniária correspondente ao 1.º mês de atraso vencer-se-á decorrido um mês a contar da notificação do adquirente da aplicação da sanção, vencendo-se cada uma das restantes, sucessivamente, decorrido um mês a contar do vencimento da anterior, independentemente de qualquer interpelação.

4. O valor da sanção pecuniária terá de ser pago no prazo de 10 (dez) dias a contar do seu vencimento.

5. Aquando da notificação da aplicação da sanção pecuniária, o adquirente deve ser advertido de que, mantendo-se o incumprimento e/ou não sendo paga a penalidade aplicada, a Câmara Municipal poderá exercer o direito de reversão nos termos previstos no artigo 33.º.

Artigo 33.º

Reversão dos Lotes

1. No caso de transmissão e se, findo o prazo de 8 (oito) meses previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, se mantiver o incumprimento ou não tiver sido realizado o pagamento da totalidade da sanção pecuniária aplicada, a Câmara Municipal poderá resolver o contrato celebrado, revertendo para o Município a propriedade plena do lote e das respetivas benfeitorias que não possam ser retiradas sem prejuízo ou dano, não tendo o adquirente direito a receber pelo lote e/ou pelas benfeitorias qualquer valor.

2. Nos casos em que tenha cessado o incumprimento, mas se encontre por pagar a sanção pecuniária aplicada, a Câmara Municipal poderá optar pela sua cobrança judicial, em alternativa à resolução do contrato e ao exercício do direito de reversão.
3. Aprovada a deliberação de resolução do contrato e da consequente reversão do(s) lote(s), deixa de ser devida a penalidade aplicada nos termos do artigo anterior.
4. Na deliberação de resolução do contrato e de consequente reversão do lote, é definido se o adquirente tem de proceder à reposição do lote e é ainda fixada a data para a celebração do contrato que permitirá a reversão em causa.
5. A Câmara Municipal notificará o adquirente faltoso da resolução do contrato, da obrigação de reposição do lote, se for o caso, e da data, hora e local em que será celebrado o contrato destinado a materializar a reversão do lote.
6. Após a celebração do contrato, os serviços municipais notificarão o ex-proprietário para liquidar, no prazo de 30 (trinta) dias, as despesas decorrentes da mesma, caso aquele não as tenha liquidado aquando da celebração do contrato.
7. A Câmara Municipal, em caso de não entrega do lote ou de não comparência dos interessados para a celebração do contrato, procederá às diligências que forem necessárias para tomar posse do lote, ao abrigo do artigo 180.º do Código do Procedimento Administrativo, bem como às diligências relativas à reversão da propriedade.
8. Caso a reversão por resolução do contrato seja concretizada por via judicial, o Município poderá exigir ao proprietário uma indemnização de 20% do valor de aquisição, a título de ressarcimento por todos os danos causados.

PARTE III

GESTÃO E FUNCIONAMENTO DO PEC

Artigo 34.º

Âmbito e Objetivos

1. A presente Parte estabelece as normas gerais de gestão e funcionamento do PEC, sendo que as empresas instaladas e a instalar nele devem cumprir e fazer cumprir as referidas normas, por todas as pessoas internas ou externas que se desloquem às suas instalações.
2. O disposto na presente Parte não desvincula as empresas instaladas no PEC do cumprimento das disposições legais, regulamentares e outras a que estejam obrigadas.
3. A presente Parte tem como objetivo:

- a) Regular o acesso e utilização das infraestruturas e espaços comuns do PEC;
- b) Promover a qualificação e o adequado funcionamento do PEC, assegurando o respeito pelas condições de instalação;
- c) Favorecer a qualificação das empresas instaladas através da promoção da qualidade dos espaços que ocupam;
- d) Promover a aplicação de formas eficazes de prevenção da poluição e técnicas de controlo ambiental no âmbito das atividades empresariais instaladas.

Artigo 35.º

Infraestruturas

1. As infraestruturas do PEC são constituídas por:

- a) Acessos e arruamentos comuns;
- b) Parques/lugares de estacionamento comuns;
- c) Redes principais de água, eletricidade, gás natural e telecomunicações;
- d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
- e) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
- f) Espaços verdes comuns;
- g) Outras infraestruturas previstas no Plano de Pormenor do PEC.

2. Sem prejuízo da intervenção de entidades terceiras, designadamente, dos prestadores de serviços públicos, as infraestruturas são construídas pelo Município.

Artigo 36.º

Serviços a prestar pelo Município

O Município compromete-se a prestar, por si ou com recurso a terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:

- a) Limpeza urbana;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa do parque;
- d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
- e) Iluminação dos arruamentos;
- f) Encaminhamento de águas pluviais dos lotes.

Artigo 37.º

Obrigações dos Adquirentes

1. Os adquirentes obrigam-se a:

- a) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, colaboradores, clientes, fornecedores e visitantes, o disposto no presente capítulo;
- b) Licenciar a atividade a exercer, nos termos legalmente exigidos;
- c) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
- d) Cumprir as regras relativas à ocupação do espaço, proteção ambiental e utilização das infraestruturas e espaços comuns de acordo com o estabelecido no presente capítulo;
- e) Utilizar efetivamente os lotes na atividade licenciada, sem prejuízo do disposto no n.º 2;
- f) Manter em vigor, com valores adequados e atualizados, seguros de responsabilidade civil e seguros multiriscos sobre as suas instalações, que cubram os riscos de incêndio, explosão e outros riscos relevantes para as atividades exercidas;
- g) Fornecer os elementos sobre a atividade da empresa e/ou os relativos à conformidade com as obrigações legais aplicáveis, designadamente em matéria de recursos humanos, saúde, higiene, segurança e ambiente, sempre que lhes seja solicitado pela Câmara Municipal;
- h) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns do PEC;
- i) Manter as suas instalações em bom estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhes executar por sua conta todas as operações de manutenção necessárias;
- j) Manter em bom estado de conservação as áreas ajardinadas no interior da parcela, as vedações e outros componentes do tratamento paisagístico das instalações;
- k) Comunicar à Câmara Municipal quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento do PEC ou degradar as infraestruturas e outros bens comuns;
- l) Manter os lotes desmatados e vedados enquanto não iniciarem a sua instalação ou construção no parque, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substâncias perigosas ou poluentes.

2. A utilização das instalações para finalidades diversas das estabelecidas e previstas no Alvará de Loteamento carece de prévia autorização da Câmara Municipal, podendo dar origem a alterações ao Loteamento e à necessidade de obtenção de novos títulos de utilização.

Artigo 38.º

Armazenamento de Materiais a Descoberto

1. O armazenamento de materiais a descoberto está condicionado à sua localização dentro das respetivas áreas do lote.
2. Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança previstas no respetivo Plano de Emergência Interno previsto no artigo 41.º e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.

Artigo 39.º

Circulação Rodoviária Interna e Estacionamento

1. A circulação automóvel, pedonal e o estacionamento no interior do PEC, para além do respeito pela sinalização existente, não poderá constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados.
2. As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas em cada via do PEC, não sendo permitido o aparcamento ou paragem de viaturas fora destas áreas.
3. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas dentro dos lotes.
4. Não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo provisória, de vias de circulação ou espaços comuns para aparcamento ou paragem de viaturas sem autorização prévia e definição das medidas de prevenção e sinalização adequadas, de forma a prevenir situações que ponham em causa a segurança.

Artigo 40.º

Sinalização Informativa

Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum são geridos pela Câmara Municipal.

Artigo 41.º

Organização da Segurança em Emergência

1. As empresas instaladas deverão possuir um Plano de Emergência Interno que estabeleça a estrutura de segurança da empresa e as normas e procedimentos de atuação para os seus colaboradores em situações de emergência.
2. As empresas instaladas deverão facultar à Câmara Municipal o seu Plano de Emergência Interno elaborado nos termos do número anterior, 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 estipulado no n.º 1, as situações de emergência que venham a ocorrer devem ser imediatamente comunicadas ao Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 42.º

Legislação Ambiental

1. As empresas utentes deverão respeitar a legislação ambiental em vigor no que respeita às normas de proteção do meio ambiente e à aplicação de medidas minimizadoras dos efeitos produzidos pela atividade empresarial, quer na fase de instalação, quer na fase de funcionamento pleno da empresa.
2. As empresas utentes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em caso de funcionamento ineficaz dos seus próprios sistemas de prevenção da poluição e técnicas de controlo ambiental.
3. A suspensão temporária dos sistemas de prevenção da poluição e técnicas de controlo ambiental de uma empresa instalada no PEC obriga à suspensão da sua atividade.

Artigo 43.º

Penalidades

1. Verificado o incumprimento sobre qualquer uma das obrigações previstas na Parte III do presente regulamento, imputável às empresas instaladas ou em instalação e seus colaboradores, deverá a mesma promover a resolução da situação identificada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação pela Câmara Municipal.
2. Findo o prazo referido no ponto anterior sem que a situação identificada seja corrigida, será deliberada pela Câmara Municipal a aplicação de uma penalidade financeira, fixada entre € 250,00 a € 10.000,00, conforme a gravidade da infração e o grau de culpa do agente infrator.

PARTE IV

PROTEÇÃO DE DADOS

Artigo 44.º

Proteção de Dados

1. Nos termos do disposto na legislação de proteção de dados pessoais, o Município, na sua qualidade de responsável pelo tratamento, irá proceder ao tratamento dos dados pessoais obtidos no âmbito do procedimento de candidatura e, se for caso disso, durante a execução do contrato.
2. Os dados pessoais referidos no número anterior serão tratados nos seguintes termos:

- a) Para efeitos da hasta pública ou do reconhecimento do interesse público, sendo conservados pelo Município durante um ano após a conclusão do respetivo procedimento, nomeadamente nos casos em que não ocorrer celebração do contrato;
- b) Para a celebração e execução do contrato, sendo conservados pelo Município durante um ano após o termo do contrato;
- c) Para cumprimento das obrigações legais a que o Município se encontra vinculado, nos prazos legalmente previstos;
- d) E, para o caso de litígio, durante o período necessário à declaração, ao exercício ou à defesa do Município em processo judicial, até ao trânsito em julgado da decisão.

3. A comunicação dos dados pessoais constitui um requisito necessário para efeitos de participação no procedimento hasta pública ou no reconhecimento do interesse público e, se for caso disso, subsequente celebração do contrato, pelo que os promotores encontram-se obrigados a fornecer os referidos dados, sob pena de não se dar seguimento ao procedimento.

4. 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.

5. O Município apenas recorrerá a prestadores de serviços, que tratem os dados pessoais por sua conta, quando estes apresentem garantias suficientes de execução de medidas técnicas e organizativas adequadas de uma forma a que o tratamento, objeto da prestação de serviços, satisfaça os requisitos da legislação da proteção de dados.

PARTE V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 45.º

Comissão Arbitral

1. Sendo necessária a avaliação de bens e/ou benfeitorias edificados 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 pelo Presidente da Câmara Municipal, outro pelo candidato/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 Tribunal da Relação do Porto.

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 no Município de Águeda.

5. No caso de avaliação de benfeitorias, o relatório com o resultado da avaliação terá de ser notificado às partes, incluindo ao Município, 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/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 com o funcionamento da Comissão Arbitral, é repartido entre as partes da seguinte forma:

a) o custo do técnico nomeado por cada parte é suportado por quem o nomeia;

b) o custo do técnico nomeado por ambas as partes é suportado por ambas em partes iguais;

c) outros custos com o funcionamento da comissão que não sejam imputáveis diretamente a uma das partes são suportados por ambas as partes em partes iguais.

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, salvo nos casos previstos no artigo 31.º, número 3.

11. Quanto à Comissão Arbitral, aplicam-se supletivamente as disposições da Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro.

Artigo 46.º

Falsas Declarações

As falsas declarações, prestadas no âmbito do presente regulamento, implicam, mediante decisão da Câmara Municipal:

a) A extinção do procedimento de candidatura e conseqüente cessação do contrato-promessa, se este tiver sido celebrado, mediante perda do sinal, se as falsas declarações forem detetadas antes da celebração do contrato definitivo;

- b) A resolução do contrato definitivo e a consequente reversão do lote e das benfeitorias, nos termos previstos no artigo 33.º;
- c) A apresentação de queixa-crime.

Artigo 47.º

Cedência de Informação

Com a finalidade de efetuar a monitorização do PEC, a Câmara Municipal poderá solicitar aos adquirentes informação sobre a atividade das suas empresas, comprometendo-se os adquirentes a ceder a informação necessária à referida monitorização.

Artigo 48.º

Casos Omissos

1. Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na interpretação do presente regulamento, serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.
2. Em tudo o que presente se revelar omissis em termos do procedimento de alienação de lote(s) por Hasta Pública, observar-se-á o disposto no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

Artigo 49.º

Regime Supletivo

Em tudo o que não estiver previsto no presente regulamento, aplicar-se-á, supletivamente, o disposto no Código do Procedimento Administrativo e no Código Civil, conforme a tipologia de matérias em causa.

Artigo 50.º

Norma Revogatória

O presente regulamento revoga o anterior Regulamento do PEC.

Artigo 51.º

Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor após a aprovação pela Assembleia Municipal e respetiva publicação nos termos legalmente exigidos.

Artigo 52.º

Regime Transitório

1. A aprovação e entrada em vigor do presente regulamento deverão ser comunicadas oficiosamente a todas as empresas e particulares com candidatura formalizada ou com contrato-promessa ou com direitos adquiridos sobre os lotes.
2. O presente regulamento aplica-se a todos os candidatos que, à data da entrada em vigor, não tenham celebrado com o Município contrato para a alienação ou que não tenham liquidado o respetivo preço.
3. Aos contratos celebrados antes da entrada em vigor do presente regulamento aplica-se o regime anterior, com exceção da parte III que se aplica a todos, salvo se o adquirente declarar, a qualquer momento, que pretende que o seu processo fique integralmente sujeito ao novo regulamento, procedendo-se à aplicação deste, com as necessárias adaptações.