



PROJETO

REGULAMENTO MUNICIPAL

“ VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA ”

Regulamento Municipal n.º 11/2004

Aprovado em Assembleia Municipal a 10/11/2004

Data de Publicação em Diário da República: 28/12/2004 (D.R. n.º 302, (apêndice 157), Série II, Aviso n.º 9938/2004)

1ª Alteração: Aprovada em Assembleia Municipal a 30/06/2008

1ª Alteração: Data de Publicação em Diário da República: 15/07/2008 (D.R. n.º 135, Série II, Regulamento n.º 385/2008)

2ª Alteração: Aprovada em Assembleia Municipal a

2ª Alteração: Data de Publicação em Diário da República:



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

PREÂMBULO

O Eco Parque Empresarial de Estarreja integra-se numa aposta da política municipal de desenvolvimento e promoção da estrutura produtiva local de valorização e dinamização do tecido produtivo local. Para a sua prossecução, a industrialização assume um papel essencial, tirando partido da mão-de-obra local, da tradição industrial concelhia, da presença de bons níveis de qualificação e profissionalização e da rede de acessibilidades existentes e previstas.

Neste contexto, a implementação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, através do seu Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE), publicado no Diário da República, 2.^a Série, n.º 167 de 27 de Agosto através do Aviso n.º 17054/2010 e sujeito a uma “Alteração” publicada sob o Aviso n.º 4228/2015 na 2.^a Série do Diário da República (D.R), n.º 76 de 20 de abril, bem como, a uma “correção material” publicada sob a Declaração de Retificação n.º 815/2015 no D.R., 2.^a Série - n.º 182, de 17 de setembro, apresenta-se fundamental para dotar a economia local de uma base produtiva mais ampla, propiciando a mobilização e concentração de potencial endógeno para a atração de novos investimentos exteriores e estímulo à criação de emprego, fatores estes, importantes para a diversificação da estrutura produtiva e para a fixação da população jovem.

O presente Regulamento Municipal de Venda de Lotes de Terreno do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (adiante designado por Regulamento) é enquadrado pelas Operações de Loteamento do Eco Parque Empresarial de Estarreja, elaboradas pela Câmara Municipal de Estarreja, cuja concretização permitirá a captação de investimento, disponibilizando condições à instalação de atividades empresariais de natureza industrial, de serviços, de armazenagem e de comércio, para além de promover um correto ordenamento do território.

Os custos associados às medidas projetadas pelo referido Regulamento são claramente superados pelos benefícios que se proporcionam à população, contribuindo decisiva e inquestionavelmente para o desenvolvimento económico local, sendo de todo proveitoso para o Município de Estarreja a sua aprovação e concretização.

Assim, em cumprimento do disposto no artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo (Decreto – Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro), o projeto de alteração de regulamento foi objeto de apreciação pública, pelo prazo de 30 dias, tendo para isso sido publicado em Diário da República n.º ... - II série de ...de ...2016, de ...de..., e na Internet, no sítio institucional do Município.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

O projeto de alteração do Regulamento Municipal de Venda de Lotes de Terreno do Eco Parque Empresarial de Estarreja foi elaborado pela Câmara Municipal de Estarreja, por deliberação n.º.../201..., em reunião ordinária, de .../.../201..., nos termos da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 setembro.

Posteriormente foi aprovado pela Assembleia Municipal de Estarreja, na... reunião ordinária, de .../.../201..., fazendo uso da competência que lhe é atribuída pela alínea g), do n.º 1, do Artigo 25.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

CAPITULO I

Lei Habilitante, Objetivo, Âmbito Territorial e Definições

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241º e nº7 do artigo 112º da Constituição da República Portuguesa, da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro (Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais), e no exercício da competência conferida pela alínea g) e k) do nº 1 do artigo 33º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objetivo

O presente Regulamento visa estabelecer o regime de venda dos lotes constituídos pelos Loteamentos do Eco Parque Empresarial de Estarreja, prevendo-se nele deveres, obrigações e garantias entre os intervenientes no processo de venda.

Artigo 3.º

Âmbito Territorial

A área de intervenção sobre a qual recaem as disposições deste Regulamento corresponde ao previsto no Plano de Pormenor do Eco Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE).



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Eco Parque Empresarial de Estarreja – área territorialmente correspondente ao Plano de Pormenor do Eco Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE), publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 167 de 27 de Agosto através do Aviso n.º 17054/2010 e sujeito a uma “Alteração” publicada sob o Aviso n.º 4228/2015 na 2.ª Série do Diário da República (D.R), n.º 76 de 20 de abril, bem como, a uma “correção material” publicada sob a Declaração de Retificação n.º 815/2015 no D.R., 2.ª Série - n.º 182, de 17 de setembro;
- b) Município de Estarreja – dono, legítimo possuidor e titular do direito real de propriedade do Eco Parque Empresarial de Estarreja;
- c) Adjudicatário do lote – entidade empresarial cujo objeto social se circunscreva ao exercício de atividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços, que tenha negociado com a Câmara Municipal de Estarreja a aquisição de um ou mais lotes para instalação no Eco Parque Empresarial de Estarreja;
- d) Contrato – negócio jurídico a outorgar com o Município de Estarreja, por meio do qual o adjudicatário do lote adquire, através de compra e venda, constituição de direitos de propriedade e posse sobre um ou mais lotes implantados no Eco Parque Empresarial de Estarreja;
- e) Alvará de loteamento – documento emitido pela Câmara Municipal de Estarreja comprovativo do licenciamento / autorização da operação de loteamento ou das obras de urbanização.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

CAPÍTULO III

Condições de candidatura e transmissão dos lotes

Artigo 5.º

Âmbito de Aplicação

1. O presente Regulamento define as regras e os critérios que regem a venda dos lotes localizados no Eco Parque Empresarial de Estarreja, de acordo com o estabelecido em instrumentos de planeamento municipal de ordenamento do território.
2. O estabelecido no presente Regulamento abrange todas as iniciativas empresariais, industriais e ou outras atividades económicas privadas, que tenham como objetivo a sua instalação ou relocalização no Eco Parque Empresarial de Estarreja.
3. As disposições constantes do presente capítulo aplicam-se à candidatura para a aquisição e à transmissão dos direitos de propriedade e posse sobre os lotes de terreno oriundos das operações de loteamento promovidas na área dos Loteamentos do Eco Parque Empresarial de Estarreja, destinados à edificação urbana, de acordo com as atividades admitidas para instalação nesta área industrial.
4. A venda do lote (s) de terreno (s) é efetuada em regime de propriedade plena, por ajuste direto, entre a Câmara Municipal de Estarreja e as entidades privadas que, de acordo com o presente Regulamento, reúnam capacidade e condições de poder exercer a sua atividade no Eco Parque Empresarial de Estarreja.

Artigo 6.º

Requisitos Gerais de Acesso

1. Só podem candidatar-se à atribuição de lotes os projetos empresariais cujos seus promotores reúnam as seguintes condições:
 - a) Empresas ou outras formas de organização legalmente constituídas, de âmbito económico e indutoras de desenvolvimento económico;
 - b) Empresas que demonstrem possuir a sua situação regularizada relativamente a contribuições à Segurança Social em Portugal, ou no Estado de que sejam nacionais, ou no que a empresa tenha fixada a sua sede social;



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

- c) Empresas que tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado Português, ou no Estado de que sejam nacionais, ou no que a empresa tenha fixada a sua sede social;
- d) Empresas que tenham a sua situação regularizada relativamente às dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Estarreja;
- e) Empresas que não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação, ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
- f) Empresas que cumpram as disposições legais necessárias ao exercício da atividade no Eco Parque, nomeadamente, em termos do respetivo licenciamento;
- g) Empresas que desenvolvam atividades compatíveis com instrumentos jurídicos de ordenamento do território e de urbanismo territorialmente em vigor.

Artigo 7.º

Candidatura

1. O processo de candidatura para a aquisição de lotes destinados a fins empresariais na área dos Loteamentos do Eco Parque Empresarial de Estarreja deverá ser apresentado, devidamente instruído, incluindo declaração de intenção (termo de candidatura e aceitação), nos termos definidos no Processo de Candidatura para Instalação no Eco Parque Empresarial de Estarreja que se anexa a este Regulamento (Anexo I), acompanhada de projeto devidamente estruturado e de forma a permitir avaliar o processo em todas as suas componentes técnica, económica, ambiental e social.
2. Para além do referido no nº 1 do presente artigo, os interessados na atribuição de lotes anexam os seguintes documentos ao seu processo de candidatura:
 - a) Certidão Permanente válida ou Código de acesso à Certidão Permanente;
 - b) Declaração, sob compromisso de honra, em como cumpre com os requisitos gerais de acesso constantes do artigo “anterior” do presente Regulamento;
 - c) Identificação de Sistema Próprio de tratamento de resíduos e efluentes, se aplicável;
3. Caso a adjudicatária mostre interesse na desistência da sua candidatura deverá dar conhecimento dessa intenção, por escrito, à Câmara Municipal de Estarreja.





REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

Artigo 8.º

Elementos Constitutivos

1. O Processo de Candidatura referido no Artigo anterior (Anexo I) deverá ser ainda complementado com os elementos, constantes de candidaturas a atividades empresariais, exigíveis pelos organismos estatais associados às questões de licenciamento industrial, ambiental ou outro, relacionado com a atividade económica a instalar, nomeadamente:

1.- Descrição Sumária do Projecto, com referência a:

1.1 Principais matérias-primas a utilizar e respetivas quantidades;

1.2 Produto a fabricar;

1.3 Processos ou diagramas de fabrico;

1.4 Energias e potências previstas e a instalar;

1.5 Caudais necessários de água potável para fins sanitários;

1.6 Caudais necessários de água para o processo de fabrico, especificando, se possível, os níveis de qualidade da água necessários;

1.7 Áreas de ocupação previstas;

1.8 Estimativa de intensidade de ruído emitido para o ambiente;

1.9 Descrição de sistemas internos de prevenção de acidentes e resposta a emergências;

2- Sistemas de tratamento de efluentes e resíduos:

a) Poluição Atmosférica:

- Emissões gasosas expectáveis (composição dos efluentes e quantidades) em fontes pontuais e difusas;
- No caso de se preverem chaminés, deverão ser fornecidos os parâmetros construtivos (altura, diâmetro, e material de edificação);
- Equipamento previsto a instalar com vista à prevenção e redução da emissão de poluentes para a atmosfera;

b) Poluição Hídrica:

- Caudais de efluentes líquidos e sua composição expectável (antes e após tratamento, se existir).





REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

- Descrição do tratamento a efetuar a efluentes líquidos, se necessário, antes da descarga no coletor público de águas residuais do Loteamento, de modo a obedecer ou ser compatível com os parâmetros exigidos para ligação à rede de coletores do Águas do Centro e Litoral, SA, nos termos exigidos pelo Regulamento Municipal de Águas Residuais;
- Águas sanitárias – informação do caudal previsto;

c) Poluição por Resíduos:

- Indicação do tipo de resíduos produzidos (urbanos e/ou industriais) e respetivas quantidades ao longo do ano;
- Especificação das variedades de resíduos industriais e, se possível, respetivas características físico-químicas;
- Descrição, a existirem, de processos de tratamento e/ou valorização interna de subprodutos e/ou resíduos;
- Indicação do destino previsto para os resíduos industriais e dos quais, aqueles que poderão ser valorizados.

3 - Avaliação da incidência do projeto sobre o ambiente nos termos da legislação aplicável;

4 - Fases e calendário de realização do investimento;

5 - Demonstração da viabilidade económica – financeira.

Artigo 9.º

Cedência do lote

1. É da responsabilidade do adjudicatário do lote cumprir todas as disposições estabelecidas nos Regulamentos em vigor, emitidos e aprovados pela Câmara Municipal de Estarreja para a instalação e exercício das suas atividades no lote adquirido, que farão parte integrante do contrato de compra e venda a estabelecer entre o Município de Estarreja e o adjudicatário.
2. É da responsabilidade do adjudicatário do lote efetuar os trabalhos necessários à implantação das obras, em conformidade com o projeto previamente aprovado e licenciado.
3. As condições da ocupação, uso, parâmetros e índices urbanísticos são os estabelecidos no Plano de Pormenor do Eco Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE) e aprovadas no Loteamento respetivo, nomeadamente, na Planta de Síntese e respetiva Memória Descritiva e Justificativa.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4. Cada lote terá acesso às infraestruturas básicas que ficarão disponíveis, com os seguintes condicionalismos:
 - a) a ligação e fornecimento de energia (elétrica, gás natural e/ou outras), água, saneamento e a ligação à rede de telecomunicações deverão ser negociadas, contratadas e pagas pelo adjudicatário às respetivas entidades prestadoras desses serviços.
5. Os trabalhos necessários à ligação e/ou abastecimento atrás referido, dentro dos limites de cada lote, serão da responsabilidade do adjudicatário do mesmo.
6. Em conformidade com o tipo de efluentes líquidos deverá o adjudicatário efetuar às suas custas o seu pré-tratamento individual, de modo a garantir que as águas residuais à saída das suas instalações satisfaçam ou sejam compatíveis com os parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor, designadamente, os previstos para ligação à rede de coletores da empresa Águas do Centro e Litoral, SA nos termos do Regulamento Municipal do Sistema de Águas Residuais.

Artigo 10.º

Critérios de Prioridade na Avaliação dos Projetos

1. Em conformidade com a Política de Preços a praticar no Eco Parque Empresarial de Estarreja, aprovada em Assembleia Municipal, que se anexa a este Regulamento (Anexo II), na análise das candidaturas serão valorizados os projetos de empresas que assegurem a permanência da sua sede social no Município pelo menos durante 10 anos e que:
 - a) Tenham sede no Concelho de Estarreja há mais de dois anos e se pretendam deslocalizar para o Eco Parque Empresarial;
 - b) Todas as empresas instaladas nas zonas classificadas como espaço urbano, urbanizável, ou ainda, as que estando em conflito com zonas residenciais ou habitacionais do Município, pretendam transferir as suas instalações para o Eco Parque Empresarial de Estarreja;
 - c) Empresas que se estruturam em novas tecnologias, ou que tenham uma componente significativa de inovação, apresentem formas eficazes de prevenção da poluição e técnicas de controlo ambiental ou que contribuam de forma substancial para a valorização do Eco Parque Empresarial de Estarreja;
 - d) Estabelecimentos Industriais, Comerciais ou de Serviços, públicos ou privados, nacionais ou estrangeiros, que obedeçam a todos os requisitos exigidos pelas várias entidades estatais envolvidas;
 - e) Empresas que criem maior número de postos de trabalho;



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

- f) Empresas que privilegiem a utilização de produtos ou matérias-primas locais ou regionais, ou cuja instalação, criando sinergias numa lógica de complementaridade, seja necessária à consolidação ou desenvolvimento das empresas existentes.
2. Poderão ser preteridas, as empresas que possuam fatores considerados perturbadores, numa ótica de política ambiental, económica, social ou regional.

Artigo 11.º

Prazos

1. A Câmara Municipal de Estarreja disporá do prazo de 30 dias a contar da apresentação da candidatura para, sobre esta, emitir a sua decisão.
2. Dentro do prazo previsto no número anterior, podem ser solicitados elementos complementares que se julguem necessários para a apreciação da candidatura, os quais deverão ser fornecidos pelo interessado no prazo máximo de 15 dias após data de receção do pedido de elementos.
3. Sempre que forem solicitados quaisquer elementos complementares para a instrução da declaração de intenções, suster-se-á o prazo referido no n.º 1 do presente artigo.
4. Caso a candidatura seja aprovada, dever-se-á no prazo de 60 dias, celebrar o contrato-promessa de compra e venda, ou no prazo de 90 dias, celebrar a escritura de compra e venda, entre a Câmara Municipal de Estarreja e o promitente adquirente, cumpridas que estejam as condições previstas nos artigos 11º e 12º, respetivamente, “Preços” e “Condições de Pagamento”.
5. Se o contrato-promessa de compra e venda ou a escritura de compra e venda não forem celebrados nos prazos indicados no ponto 4 do presente articulado, por razões não imputáveis à entidade adjudicante, considera-se a desistência e sem efeito o processo de candidatura, sem que haja lugar a qualquer indemnização, no caso de contrato-promessa de compra e venda, e a perda de sinal, assim como dos direitos que lhe advenham da deliberação da atribuição do (s) lote (s), no caso de escritura de compra e venda.
6. No prazo de 180 dias, a contar da data da assinatura da escritura de compra e venda, deverá o adquirente apresentar o projeto de arquitetura, devidamente instruído na Câmara Municipal de Estarreja.
7. Após a aprovação do projeto serão obrigatoriamente cumpridos os prazos fixados e previstos em legislação aplicável.
8. O prazo máximo para início das construções será de seis meses após comunicação de aprovação dos projetos das instalações, sendo que a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

aceite pela Câmara Municipal poderá o prazo referido ser prorrogado por um período máximo de seis meses.

9. O prazo máximo para a obtenção do alvará de autorização de utilização do edifício, na sequência da conclusão das obras, é de 24 (vinte e quatro) meses após a emissão do título habilitante para a respetiva execução (entende-se como concluídas logo que seja emitida a competente licença de utilização) sendo que a requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal poderá o prazo referido ser prorrogado pelo máximo de doze meses.

10. Excecionalmente, o prazo previsto no número anterior do presente artigo, poderá ser alargado para um prazo superior, por solicitação expressa do interessado devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal, no entanto, a causa da fundamentação não poderá incluir motivos imputáveis ao interessado e o prazo total para a obtenção do alvará de autorização do edifício, contando nos termos do número anterior, não deverá exceder na totalidade mais de quarenta e oito meses.

11. O incumprimento dos prazos poderá acarretar para a empresa a perda de direitos sobre o terreno e as construções entretanto realizadas, salvo em situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade que ocorrerem durante o processo de instalação.

Artigo 12.º

Preços

O preço dos lotes industriais será calculado a partir da unidade de superfície e será definido pela Câmara Municipal de Estarreja precedido da correspondente avaliação técnica e tendo em consideração os termos da Política de Preços a Praticar no Eco Parque Empresarial de Estarreja.

Artigo 13.º

Condições de Pagamento

1. À data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, o adquirente deverá proceder ao pagamento do valor correspondente a 30% do custo total do lote.
2. Os restantes 70% que emergem do ponto anterior deverão ser liquidados à data da assinatura da escritura pública de compra e venda.
3. A Câmara Municipal de Estarreja poderá autorizar o pagamento em prestações, apenas quando o custo total do lote for igual ou superior a 50.000,00€ (cinquenta mil euros).



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4. A proposta apresentada pelo adquirente para o pagamento em prestações carece sempre de autorização dos órgãos executivo ou deliberativo do Município de Estarreja, e encontra-se sujeita às seguintes condições:

- a) Custo total do lote igual ou superior a 50.000,00€ (cinquenta mil euros) e até 1000 vezes a Retribuição Mínima Mensal Garantida (RMMG) – autorização do pagamento em prestações efetuado pelo órgão executivo;
- b) Custo total do lote superior a 1000 vezes a RMMG – autorização do pagamento em prestações efetuado pelo órgão deliberativo, sob proposta do órgão executivo;
- c) O prazo limite para o pagamento em prestações é de 2 (dois) anos;
- d) Mensalmente, o valor da prestação incluirá juros moratórios, sendo a taxa supletiva de juros moratórios divulgada em Diário da República, II série, por aviso proveniente da Direção Geral do Tesouro e Finanças, até 15 de janeiro (a vigorar no 1º semestre) e 15 de julho (a vigorar no 2º trimestre) de cada ano, conforme estipulado na Portaria nº 277/2013, de 26 de agosto;
- e) O adquirente deverá prestar à Câmara Municipal de Estarreja uma garantia bancária sobre o valor em dívida, sendo esta libertada após o integral pagamento das prestações ao Município de Estarreja.

5. No caso de a celebração da escritura de compra e venda ocorrer sem prévia assinatura de contrato de promessa de compra e venda, o adquirente deverá efetuar o pagamento dos 100% do custo total do lote no momento da celebração da referida escritura, ou em prestações, sendo que, neste caso, o adquirente deverá ter em consideração o estipulado nos anteriores pontos 3 e 4.

Artigo 14.º

Encargos e Registos

1. Todas as despesas que resultem do contrato – promessa de compra e venda, da escritura de compra e venda e do registo predial constituem encargos do adquirente do (s) lote (s).
2. Os adquirentes dos lotes obrigam-se a registar os mesmos no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da celebração da escritura de compra e venda na Conservatória do Registo Predial.
3. O registo predial deverá integrar todas as inscrições relacionadas com ónus, encargos ou responsabilidades que, eventualmente, incidam sobre os lotes ou construções, decorrentes do Plano de Pormenor do Eco Parque Empresarial (PPEEE), do presente Regulamento e da escritura de compra e venda.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4. O averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 dias, a contar da emissão do alvará de autorização de utilização.

Artigo 15.º

Reversão

1. O não cumprimento, por parte do adquirente, de qualquer dos prazos (incluindo as suas prorrogações), normas estabelecidas no presente Regulamento, salvo por motivo de força maior, devidamente justificado perante a Câmara Municipal de Estarreja, e por esta aprovada, determina a reversão e o regresso do lote(s) de terreno(s) alienado(s) ao Património da Câmara Municipal de Estarreja, bem como as construções ou benfeitorias nele existentes.

2. Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objeto da cláusula de reversão, regressados ao património da Câmara Municipal de Estarreja, passam livres de quaisquer ónus ou encargos, ainda que de natureza alodial, que lhe tenham sido impostos, enquanto estiverem em poder do adquirente, de terceiros ou que tenham sido transmitidos.

3. A cláusula de reversão constante do presente artigo carece de ser registada.

4. Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido à Câmara Municipal de Estarreja, o privilégio à execução imediata.

5. O não cumprimento do prazo expresso no número 8 do artigo 11º do presente Regulamento, implica a reversão do lote da Câmara Municipal, recebendo o adquirente apenas 50% do valor do lote de terreno, correspondendo este ao preço que aquele haja pago pela aquisição do lote, isto é, sem acréscimos a título de juros ou outro índice de atualização.

6. No caso do não cumprimento do prazo expresso no nº 9 do artigo 11º do presente Regulamento, a Câmara Municipal poderá tomar posse imediata do terreno e da(s) construção(ões) nele existente, desencadeando o processo de reaver o lote de terreno, ficando obrigada a pagar uma indemnização à empresa adquirente, pelo valor das obras (construções e benfeitorias) e 50% do valor de aquisição do lote de terreno.

7. O valor do lote e benfeitorias afere-se nos termos do artigo 19.º.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

Artigo 16.º

Transmissão de Lotes

1. Atendendo às condições especiais de alienação dos lotes, só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes (e benfeitorias neles existentes) após o decurso de 10 anos contados a partir da data de celebração da escritura de compra e venda, salvo se se verificarem motivos justificados, assim considerados pela Câmara Municipal de Estarreja, que em qualquer dos casos, gozará de direito de preferência.
2. A transmissão onerosa ou gratuita de lotes carece sempre de autorização prévia da Câmara Municipal de Estarreja.
3. No caso do eventual transmissor pretender substituir o fim ou fins assinalados no contrato inicial, para o consentimento da Câmara Municipal de Estarreja deverá referir-se especificamente a tal substituição.
4. Havendo transmissão da posição contratual de qualquer proprietário de lote a favor de um terceiro, obriga-se aquele a dar conhecimento dos Regulamentos em vigor no Eco Parque Empresarial de Estarreja ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições daquele Regulamento se transmita também.
5. No caso da Câmara Municipal de Estarreja recusar o consentimento para a transmissão e salvo se a recusa se fundamentar na circunstância do terceiro pretender destinar a obra a fim incompatível com o Plano de Pormenor do Eco Parque Empresarial (PPEEE) ou com as normas aí em vigor, o adquirente terá direito a uma indemnização nos termos do artigo 19.º.
6. É facultada a venda de lotes a entidades financeiras, nos casos de operações de crédito em que tal situação seja exigida.
7. A Câmara Municipal de Estarreja poderá autorizar a celebração de contratos de locação financeira para a aquisição do (s) terreno (s) e/ou construção do (s) edifício (s) e reconhecer a sua subsistência em caso de incumprimento perante a locadora, salvaguardando a Câmara Municipal qualquer responsabilidade emergente do contrato de locação financeira, podendo exercer o direito de preferência em eventual alienação.
8. Nas situações previstas no número anterior do presente artigo, é autorizado pela Câmara Municipal de Estarreja a celebração de contrato(s)-promessa e escritura(s) de compra e venda com a entidade bancária respetiva, assumindo esta todas as obrigações do presente Regulamento, em eventuais transações decorrentes do incumprimento pela empresa adquirente.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

9. Nenhuma empresa instalada pode utilizar ou permitir a utilização de qualquer área do Eco Parque, ainda que gratuitamente, para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente autorizada pela Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Ónus constantes da escritura de compra e venda

A escritura de compra e venda dos lotes, que deverá ser efetuada com reserva de propriedade, conforme estabelecido no artigo 409.º do Código Civil, deverá conter, obrigatoriamente, os ónus sujeitos a registo predial, nomeadamente, os constantes nos artigos 15.º (Reversão) e 16.º (Transmissão de Lotes).

Artigo 18.º

Indemnizações

1. No caso do Município pretender usar o direito de preferência, o adquirente terá direito a uma indemnização calculada com base nos seguintes valores:

- a) Terreno – ao preço da respetiva aquisição, ou seja, preço de venda da Câmara Municipal, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro;
- b) Construção – ao preço de custo da construção a esse tempo e descontando-se as depreciações derivadas do mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor para ulterior resolução.

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Artigo 19.º

Deveres do Município de Estarreja

1. O Município de Estarreja deverá gerir de forma eficaz a ocupação e utilização do Eco Parque Empresarial de Estarreja, mantendo o ambiente geral em boas condições, com vista a não penalizar os investimentos realizados pelas empresas já aí instaladas.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

2. A Câmara Municipal de Estarreja deverá prestar de forma continuada acompanhamento aos investidores.
3. A Câmara Municipal de Estarreja poderá indicar à empresa candidata a lotes, um terreno de instalação resultante da união de dois ou mais lotes, como forma de racionalizar a sua implantação ou organizar sectorialmente as indústrias no Eco Parque Empresarial de Estarreja.

Artigo 20.º

Deveres gerais dos adquirentes

1. As empresas candidatas obrigam-se a cumprir integralmente o presente Regulamento.
2. As empresas candidatas obrigam-se ainda a edificar no lote vendido o projeto aprovado pela Câmara Municipal de Estarreja.
3. A implantação das construções será aquela que a Câmara Municipal de Estarreja definir, segundo a planta de localização e respetivas alterações.
4. Após a conclusão das construções das instalações de natureza industrial as empresas ficam obrigadas a colocar em local visível placa identificativa com o nome da empresa.

Artigo 21.º

Competência e Ação Fiscalizadora

À Câmara Municipal compete a fiscalização e o cumprimento das disposições constantes do presente regulamento.

Artigo 22.º

Aplicação do Presente Regulamento

1. As disposições do presente Regulamento em caso algum dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidade a instalar na zona e às respetivas atividades.
2. As situações jurídicas não previstas neste Regulamento serão solucionadas pelas disposições legais subsidiariamente aplicáveis.



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT



REGULAMENTO MUNICIPAL DE VENDA DE LOTES DE TERRENO
DO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

3. As lacunas e dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão integradas pelo recurso às normas legais aplicáveis, interpretadas e resolvidas pela Câmara Municipal de Estarreja.
4. O Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro-Estarreja é o órgão territorialmente competente para as soluções de conflitos entre as partes.

Artigo 23.º

Contagem dos prazos

- 1 – Para efeitos previstos no presente Regulamento, os prazos contam-se segundo o Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 24.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento, é revogado o regulamento em vigor.

Artigo 25.º

Vigência

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



ÂMBITO PORMENORIZADO
DISPONÍVEL PARA CONSULTA
EM WWW.CM-ESTARREJA.PT
CERTIFICADO DE CONFORMIDADE
PT 13/04497
MOD. 32/8

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTARREJA
PRAÇA FRANCISCO BARBOSA
APARTADO 132
3864-909 ESTARREJA

T +351 234 840 600
F +351 234 840 607
NIPC 501190 082

GERAL@CM-ESTARREJA.PT
WWW.CM-ESTARREJA.PT

ANEXO I

PROCESO DE CANDIDATURA PARA INSTALACIÓN NO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

Candidatura de _____

Data ____/____/____

Proceso nº ____/____

ÍNDICE

	<i>Pág.</i>
A – TERMO DE CANDIDATURA	3
B – FORMULÁRIO DE CANDIDATURA	4
1. IDENTIFICAÇÃO	4
2. CARATERIZAÇÃO	5
2.1 Instalações Atuais	5
2.2 Recursos Humanos Atuais	5
2.3 Produtos Principais	6
2.4 Fornecedores Principais	6
2.5 Clientes Nacionais	6
2.6 Clientes Internacionais	6
2.7 Clientes Potenciais	6
3. MOTIVAÇÕES	7
4. INSTALAÇÃO NO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA	7
4.1 Modalidades de Instalação	7
4.2 Atividades a Desenvolver	8
4.3 Produtos e Serviços a Produzir e/ou a Prestar	8
4.4 Dimensão do Investimento Económico	9
4.5 Recursos Humanos a Instalar	9
4.6 Tecnologia	11
4.7 Ambiente-Energia-Eco-Indústria	10

A - TERMO DE CANDIDATURA ¹
(Minuta)

_____ (*entidade candidata*), com sede em _____ concelho de _____, com o Número de Identificação de Pessoa Coletiva _____, matriculada no Registo Comercial de _____, sob o número _____, declara estar interessada em instalar-se no Eco-Parque Empresarial de Estarreja, mediante a aquisição de lote de terreno para o exercício das suas atividades.

Para os devidos efeitos se declara ainda que o responsável pela _____ (*entidade candidata*) tomou conhecimento e aceita o teor do Regulamento Municipal “Venda de Lotes de Terreno do Eco Parque Empresarial de Estarreja”.

(*data*)

(*assinatura do responsável pela entidade candidata*)

¹ O termo de candidatura deve ser emitido em formato de papel timbrado da entidade candidata.

B - FORMULÁRIO DE CANDIDATURA

1. IDENTIFICAÇÃO ²

Designação Social _____

Forma Jurídica _____

Atividade Principal _____

CAE | | | | | | |

Ano de início de atividade _____ Capital Social (atual) _____

Volume de Negócios _____ Resultado Líquido _____

Sede Social _____

Telefone _____ Fax _____ E-mail _____

Acionistas / Sócios Principais:

Nome do Responsável pela Entidade _____

Cargo _____

Nome do Responsável pela Candidatura _____

Cargo _____

Telefone _____ Fax _____ e-mail _____

² O responsável pelo preenchimento do processo de candidatura deve anexar a Certidão Permanente atualizada da empresa, ou o respetivo código de acesso ao Portal da Empresa.

2. CARATERIZAÇÃO

2.1 Instalações Atuais:

Próprias	<input type="text"/>	Área edificada total	_____	m ²
		Do total, área destinada a atividades de ID&IT ³	_____	m ²
Arrendadas	<input type="text"/>	Área edificada total	_____	m ²
		Do total, área destinada a atividades de ID&IT	_____	m ²

2.1.1 Enquadramento Territorial (*apenas aplicável às empresas com sede social no concelho de Estarreja e que pretendam deslocalizar-se para o Eco-Parque Empresarial de Estarreja*)

A entrega do processo de candidatura deve ser acompanhada por uma Planta de Localização do terreno onde a empresa candidata se encontra atualmente instalada (isto é, o terreno que vai deixar vago quando se deslocalizar para o lote de terreno do Eco-Parque Empresarial de Estarreja).

Sítio da *internet* onde o responsável pelo preenchimento do processo de candidatura poderá obter a Planta de Localização: <http://sig.cm-estorreja.pt/SIG/MaisMaria/Plantas.aspx>

2.2 Recursos Humanos Atuais: (ETI - Equivalente a Tempo Integral)

Recursos Humanos atuais afetos a:

Atividades empresariais:

- Dirigentes _____ ETIs ⁴
- Quadros Superiores _____ ETIs ⁵
- Quadros Médios _____ ETIs
- Funcionários _____ ETIs
- Formandos/estagiários _____ ETIs

1. Total Atividades empresariais _____ ETIs

Atividades de ID&IT:

- Investigadores _____ ETIs ⁶
- Técnicos _____ ETIs ⁷
- Auxiliares _____ ETIs

2. Total ID&IT _____ ETIs

Total de Recursos Humanos Atuais (1+2) _____ ETIs

³ ID&IT - Atividades de Investigação, Desenvolvimento & Inovação Tecnológica

⁴ Quando aplicável, anexar *curriculum vitae*

⁵ Idem

⁶ Idem

⁷ Idem

2.3 Produtos Principais:

2.4 Fornecedores Principais:

2.5 Clientes Nacionais:

2.6 Clientes Internacionais:

2.7 Clientes Potenciais: *(incluindo a formação de parcerias com as empresas localizadas no concelho de Estarreja)*

3. MOTIVAÇÕES

Indique as **três** principais razões que o conduzem a candidatar-se à instalação no Eco-Parque Empresarial de Estarreja:

1) _____

2) _____

3) _____

4. INSTALAÇÃO NO ECO PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA

4.1 Modalidades de Instalação:

a) Pretende instalar:

A totalidade das operações da entidade

Parte das operações da entidade

Sede social em Estarreja (instalar ou manter)

b) Ocupação espacial:

Área de construção pretendida _____ m²
Da área de construção, indicar a área destinada a atividades de ID&IT _____ m²
Área total do lote de terreno pretendida _____ m²

4.2 Atividades a Desenvolver:

a) De caráter empresarial

Classificação do estabelecimento industrial

Tipo 1 |___| Tipo 2 |___| Tipo 3 |___|

b) De ID&IT

c) Atividade internacional

4.3 Produtos e Serviços a Produzir e/ou a Prestar:

a) Produtos

b) Serviços

4.4 Dimensão do Investimento Económico:

Indique o valor estimado do investimento económico, excluindo a verba destinada à aquisição do lote de terreno para a instalação no Eco-Parque Empresarial de Estarreja (*anexar plano de negócios, no caso de se tratar de uma empresa com menos de 3 anos de atividade*)

4.5 Recursos Humanos a Instalar:

Previsão de Recursos Humanos a Instalar no Eco Parque Empresarial de Estarreja (*previsão a 3 anos*)

Recursos Humanos *	Ano de Instalação (ano n)	Ano n + 1	Ano n + 2	Ano n + 3
Ano n =				
<u>Atividades empresariais:</u>				
Dirigentes				
Quadros Superiores				
Quadros Médios				
Funcionários				
Formandos/ Estagiários				
A - Total Atividades empresariais:				

Recursos Humanos *	Ano de Instalação (ano n)	Ano n + 1	Ano n + 2	Ano n + 3
Ano n =				
<u>Atividades de ID&IT:</u>				
Investigadores				
Técnicos				
Auxiliares				
B - Total Atividades ID&IT:				
TOTAL RECURSOS HUMANOS (A+B):				

* Os recursos humanos a instalar no Eco Parque Empresarial de Estarreja devem ser indicados em ETT's (Equivalente a Tempo Integral).

4.6 Tecnologia:⁸

Tecnologias não associadas a fileiras das TICE (Tecnologia de Informação, Comunicação e Eletrónica); Ambiental; Biotecnologia; Energias Renováveis; Habitat e Química.

Empresas de setores tradicionais endógenos, com recurso a modernização dos seus processos produtivos.

Tecnologias emergentes e inovadoras associadas a fileiras das TICE (Tecnologia de Informação, Comunicação e Eletrónica); Ambiental; Biotecnologia; Energias Renováveis; Habitat e Química.

Instituições/Empresas, públicas ou privadas, que preencham um dos requisitos indicados na primeira e na segunda opções anteriores (não cumulativo) e com atividades de I&DT, nas áreas da Engenharia, Transferência de Tecnologia; Controlo de Qualidade, Laboratórios e Centros Tecnológicos.

4.7 Ambiente-Energia-Eco-Indústria:⁹

Empresas sem qualquer incidência nas fileiras ambientais e nos setores de energias alternativas e de conservação dos recursos naturais.

Empresas de recolha e seleção de resíduos, destinadas a unidades a jusante, de tratamento e/ou reciclagem.

Empresas que geram produtos para o mercado, utilizando como matérias-primas resíduos de unidades a montante

⁸ O responsável pelo preenchimento do processo de candidatura deve selecionar apenas uma só possibilidade.

⁹ Idem

ANEXO II

POLÍTICA DE PREÇOS DE VENDA
DE TERRENO – LOTES A PRATICAR
NO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE
ESTARREJA

MATRIZ PARA ESTABELECIMENTO
DO PREÇO DO TERRENO DO ECO-
PARQUE EMPRESARIAL DE
ESTARREJA, EM FUNÇÃO DOS
REQUISITOS DA CANDIDATURA

MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE
CANDIDATURA E PREÇOS A
PRATICAR

Política de Preços de Venda de Terreno – Lotes a praticar no Eco-Parque Empresarial de Estarreja (E-PE)

A implementação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (E-PE) tem como um dos seus maiores desafios a atração de Empresas de atividade Industrial, Comercial, Logística e Serviços, que tragam para o Concelho mais-valias para o seu desenvolvimento Económico e Social, no respeito pelas boas práticas Ambientais, alinhando assim pelos princípios do Desenvolvimento Sustentável.

Ao assumir-se desta forma o E-PE como um espaço empresarial com preocupações de crescimento económico, de protecção do ambiente e de desenvolvimento social da região, integra-se numa aposta da política municipal de desenvolvimento e promoção da estrutura produtiva local, constituindo-se numa aglomeração planeada, ordenada e integrada de atividades empresariais em espaços devidamente infra-estruturados, em que seja possível partilhar infra-estruturas e equipamentos de apoio à atividade empresarial, bem como racionalizar investimentos e reduzir custos de operação e manutenção, contemplando mecanismos de atuação concertada das empresas e demais entidades nele instaladas. Assim, a inovação inerente ao Eco-Parque Empresarial de Estarreja incide no facto de as empresas localizadas neste espaço pretenderem melhorar o seu desempenho económico, ambiental e social, através de mecanismos de colaboração nos processos de gestão ambiental e utilização de recursos. Promovendo a cooperação, o conjunto das empresas obtém benefícios coletivos que são superiores ao que se poderia obter pela soma dos benefícios individuais de cada empresa otimizando isoladamente o seu desempenho.

A política de preços de venda dos terrenos deverá traduzir estes objetivos e a atuação do município de Estarreja no sentido de tornar real este projeto, que conduziu à realização de um conjunto de etapas correspondentes a diferentes investimentos de natureza municipal, designadamente obtenção de pareceres técnicos, análise e estudos de impacte ambiental, aquisição de terrenos, concursos públicos para elaboração de projectos de especialidade, construção de infra-estruturas e licenciamento industrial. Deste processo, e ainda tendo em consideração uma análise comparada de políticas de preços de venda praticados em áreas industriais na envolvente regional do município, definiu-se um preço base de venda de lotes industriais infra-estruturados no valor de **39,00 €/m²**.

A partir deste valor base, o preço de venda será determinado de acordo com a “ **Matriz para Estabelecimento do Preço do Terreno do Eco Parque Empresarial de Estarreja, em função dos Requisitos da Candidatura - MEPTEP**”, levando em consideração na sua análise os requisitos apresentados pela entidade proponente em processo de candidatura para instalação no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.

Esta Matriz constitui peça complementar e integrante desta **Política de Preços de Venda de Terreno – Lotes a praticar no Eco Parque Empresarial de Estarreja**.

Matriz para estabelecimento do Preço do Terreno do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (E-PE), em função dos Requisitos de Candidatura

1. Objetivo e Âmbito

O Objetivo deste documento é o da definição das regras e métodos de cálculo para o estabelecimento do Preço por m² a ser praticado nos terrenos do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, face aos requisitos constantes dos processos de Candidatura, submetidos pelas Empresas interessadas na aquisição de Lotes de terreno situados no Eco-Parque Empresarial de Estarreja, explicitando quais os Fatores de Ponderação Utilizados, a sua Valoração quantitativa e a forma da sua combinação, de forma a tornar claro, coerente e inequívoco, o modo como se obtém o chamado Índice de Ponderação Global, que incidirá sobre o Preço base estipulado, daí resultando o Preço a apresentar face a cada Candidatura.

O âmbito restringe-se apenas a terrenos confinados ao perímetro estabelecido pelo Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE) publicado no Diário da República, 2.^a Série, n.º 167 de 27 de Agosto através do Aviso n.º 17054/2010 e sujeito a uma “Alteração” publicada sob o Aviso n.º 4228/2015 na 2.^a Série do Diário da República (D.R), n.º 76 de 20 de abril, bem como, a uma “correção material” publicada sob a Declaração de Retificação n.º 815/2015 no D.R., 2.^a Série - n.º 182, de 17 de setembro.

2. Título

O Título deste documento é:

“ Matriz para estabelecimento do Preço do Terreno do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, em função dos requisitos da Candidatura”

O qual a partir daqui se simplifica na Abreviatura das suas palavras-chave (Matriz Estabelecimento Preço Terrenos Eco-Parque), originando a designação de “MEPTEP”.

3. Siglas e Abreviaturas

MEPTEP - Matriz para estabelecimento do Preço do Terreno do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, em função dos requisitos da Candidatura

M – Matriz

P – Preço

T – Terreno

VBT – Valor Base do Terreno

RC – Requisitos da Candidatura

IPG – Índice de Ponderação Global

FP – Fatores de Ponderação

D - Deslocalização

SS - Sede social

TP - Tipologia

E - Empregabilidade

TE - Tecnologia

AEI - Ambiente-Energia-Eco-Indústria

EA - Empresa Âncora

DL - Dimensão do Lote

DEI - Dimensão Económica do Investimento

FIPM – Fator interesse Público ou Municipal

4. Conceitos Chave e suas Definições

Para a compreensão e uso desta Matriz, é essencial que fiquem definidos, desde o seu início, todo um conjunto de Conceitos Chave e a sua forma objetiva de entendimento. Assim:

Matriz (M):

Grelha de combinação de um conjunto de 10 Fatores de Ponderação a aplicar à análise dos requisitos constantes dos processos de Candidatura, submetida por uma Empresa interessada na aquisição de Lotes de terreno situados no Eco-Parque Empresarial de Estarreja.

Estabelecimento do Preço (P):

Processo de cálculo, seguindo os intervalos quantitativos constantes da grelha de Fatores de Ponderação (Matriz), que resulta num valor % (Índice de Ponderação Global – IPG) a fazer incidir sobre o Valor Base do Terreno.

Terreno (T):

Espaço ou área, constante do Loteamento, e situado dentro do perímetro estabelecido pelo Plano de Pormenor em vigor, devidamente aprovado pelas entidades competentes.

Valor Base do Terreno (VBT):

Valor fixado pela Autarquia, refletindo os Custos da sua aquisição, legalização, estudos, projetos, infra-estruturação, conservação, conjuntura sócio económica e outros. Este preço deverá ser periodicamente

revisado e estabelecido, de forma a permitir a sua atualização face à evolução desses custos, resultante de fatores endógenos e exógenos, como as diferentes fases da empreitada, inflação, custos de capital e outros, que assim o justifiquem.

É sobre este Valor Base do Terreno que irá incidir o Índice de Ponderação Global, de que resultará a indicação/proposta do Preço a praticar para o terreno em análise para cada Candidatura.

Requisitos da Candidatura (RC):

Elementos submetidos pela entidade candidata à aquisição de terreno no E-PE, que se assumem como submetidos de boa fé e com ética empresarial, sobre os quais se fará incidir a Avaliação da MEPTEP.

Índice de Ponderação Global (IPG):

É o índice que resulta do somatório de todos os Créditos/Bonificações que são obtidos a partir dos Fatores de Ponderação. O somatório final dará a percentagem (%) de Crédito/Bonificação a aplicar sobre o Valor Base do Terreno.

Fatores de Ponderação (FP):

Os Fatores de Ponderação são estabelecidos numa lógica de Crédito/Bonificação percentual (%), contribuindo para um Somatório final, que terá tanto mais impacto de redução no Preço a praticar para cada Candidatura, quanto maior for a dimensão de cada Fator, bem como o número de Fatores que contribuem para Somatório final.

Em cada Fator de Ponderação só poderá ser atribuída uma Valoração, não sendo cumulativas Valorações no mesmo Fator de Ponderação.

Estes fatores são estabelecidos numa base de intervalos quantitativos, visando reduzir interpretações subjetivas e consequentes riscos de perda de equidade perante diferentes candidaturas.

São os seguintes os Fatores de Ponderação utilizados:

Deslocalização – D	Máximo de Ponderação: 10,0 %
Sede social – SS	Máximo de Ponderação: 5,0 %
Tipologia – TP	Máximo de Ponderação: 5,0 %
Empregabilidade – E	Máximo de Ponderação: 12,5 %
Tecnologia –TE	Máximo de Ponderação: 12,5 %
Ambiente-Energia-Eco-Indústria – AEI	Máximo de Ponderação: 7,5 %
Empresa Âncora – EA	Máximo de Ponderação: 10,0 %
Dimensão do Lote – DL	Máximo de Ponderação: 10,0 %
Dimensão Económica do Investimento – DEI	Máximo de Ponderação: 7,5 %

5. Fatores de Ponderação

A seguir se estabelecem quais as incidências, intervalos de Valoração e sua dimensão, para cada um dos Fatores de Ponderação selecionados.

Deslocalização – D

Entende-se por Deslocalização, a mudança das instalações Operativas da Empresa, de um espaço localizado na área geográfica do Concelho de Estarreja, para o E-PE. Tal Deslocalização só é entendida se a Empresa se encontrar operacional e produtivamente ativa, à data da apresentação da Candidatura.

Essa Deslocalização terá como Intervalos de Valoração, os seguintes:

D1: A Empresa, no tipo de atividade que pretende instalar, não se encontra operacional e produtivamente ativa, dentro do espaço Concelhio: Valoração de 0%;

A Empresa encontra-se operacional e produtivamente ativa, dentro do espaço Concelhio, sendo que o terreno que vai deixar vago tem a seguinte classificação:

D2: Utilização Urbana: Valoração de 3,5%;

D3: Perímetro Urbano afeto à Categoria destinado a Espaços e Equipamentos Sociais: Valoração de 7,0%;

D4: Espaço rural subordinado a condicionantes de ordem Superior (RAN, REN, ZPE, Regime Florestal e outras Servidões ou restrições de Utilidade Pública): Valoração de 10%.

Sede social – SS

Por Sede Social entende-se a localização no Concelho de Estarreja, da Sede Social da Empresa.

Na celebração de contrato deve ser clausulado que a mudança posterior à celebração do Contrato Promessa entre a entidade Empresarial e a CME, da Sede Social para fora do Concelho, implica a devolução, acrescida dos respetivos juros, do valor de bonificação que tiver sido calculado por este Fator de Ponderação.

A Sede Social terá como Intervalos de Valoração, os seguintes:

SS1: Sede Social localizada fora do Concelho: Valoração de 0 %;

SS2: Sede Social localizada no Concelho: Valoração de 5,0 %.

Tipologia – TP

A consideração deste Fator de Ponderação associa-se ao Tipo de Empresa a instalar, sendo a Tipologia definida de acordo com o teor do Artigo 11.º do Decreto-Lei nº 169/2012, de 01 de Agosto (que aprova o Sistema da Indústria Responsável –SIR-, que regula o exercício da atividade industrial, a instalação e

exploração de zonas empresariais responsáveis, bem como o processo de acreditação de entidades no âmbito deste Sistema) e demais legislação que lhe conferiu nova redação (Decreto-lei n.º 73/2015, de 11 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação n.º 29/2015, de 15 de Junho de 2015):

T1: Tipo 1 – Estabelecimento cujo projeto de instalação industrial se encontre abrangido, nos termos do n.º 2 do artigo 11.º do SIR por, pelo menos, um dos seguintes regimes jurídicos ou circunstâncias:

- i. Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental (RJAIA);
- ii. Regime Jurídico de Prevenção e o Controlo Integrados da Poluição (PCIP), a que se refere o Capítulo II do Regime das Emissões Industriais (REI);
- iii. Regime Jurídico de Prevenção de Acidentes Graves (RPAG) que envolvam substâncias perigosas;
- iv. Realização de Operações de Gestão de Resíduos (OGR) que careçam de vistoria prévia ao início da exploração, à luz do Regime de prevenção, produção e gestão de resíduos;
- v. Exploração de atividade que careça de atribuição de número de controlo veterinário ou de número de identificação individual, nos termos da legislação aplicável, designadamente:
 - Atividade agroalimentar que utilize matéria-prima de origem animal não transformada;
 - Atividade que envolva a manipulação de subprodutos de origem animal ou;
 - Atividade de fabrico de alimentos para animais.

Valoração 0,0 %.

T2: Tipo 2 – São incluídos no tipo 2, os estabelecimentos industriais que, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º do SIR, não se encontrem sujeitos a nenhum dos regimes jurídicos referidos na alínea a) (Tipo 1) e se encontrem abrangidos por, pelo menos, um dos regimes jurídicos ou circunstâncias:

- Regime do comércio europeu de licenças de emissão de gases com efeitos de estufa (CELE);
- Necessidade de obtenção de alvará para realização de operação de gestão de resíduos que dispense vistoria prévia, nos termos do regime geral de gestão de resíduos. Excluem-se desta tipologia os estabelecimentos identificados pela parte 2-A do Anexo I ao SIR, ainda que localizados em edifício cujo alvará admita comércio ou serviços, na condição de realizarem operações de valorização de resíduos não perigosos.

Valoração 2,5 %

T3: Tipo 3 – Nos termos do n.º 4 do artigo 11.º do SIR, são incluídos no tipo 3 os estabelecimentos industriais não abrangidos pelos tipos 1 e 2.

Valoração 5,0 %

Nota: Em conformidade com o previsto no n.º 5 do artigo 11.º do SIR, “*Sempre que num estabelecimento industrial se verifiquem circunstâncias a que correspondam tipos diferentes, o estabelecimento é incluído no tipo mais exigente.*”

Empregabilidade – E

Por Empregabilidade entende-se a criação de postos de trabalho diretos, numa base média regular e anual. Pretende-se aqui e com este Fator de Ponderação, introduzir um equilíbrio entre “massificação” de postos de trabalho, pelo seu número, com a rentabilidade do espaço para tal ocupado, trabalhando sobre um “rácio” de números de trabalhadores por m2 de terreno ocupado. Nesse conceito misto, foram criados os seguintes intervalos de empregabilidade:

E1: Menor ou igual que 3 Postos de trabalho por cada 1.000 m2. Valoração de 0,0 %.

E2: 4 a 6 Postos de trabalho por cada 1.000 m2. Valoração de 2,5 %.

E3: 7 a 10 Postos de trabalho por cada 1.000 m2. Valoração de 5,0 %.

E4: 11 a 25 Postos de trabalho por cada 1.000 m2. Valoração de 7,5 %.

E5: 25 a 50 Postos de trabalho por cada 1.000 m2. Valoração de 10,0 %.

E6: Maior que 50 Postos de trabalho por cada 1.000 m2. Valoração de 12,5 %.

Tecnologia –TE

Neste Fator de ponderação pretende-se valorizar as atividades que aportem tecnologias emergentes e inovadoras em áreas geradoras de simbiose e sinergias empresariais, mais especificamente:

TE1: Tecnologias não associadas a fileiras das TICE (Tecnologia de Informação, Comunicação e Eletrónica); Ambiental; Bio-Tecnologia; Energias Renováveis; Habitat e Química. Valoração 0 %.

TE2: Empresas de Sectores tradicionais endógenos, com recurso a modernização dos seus processos produtivos. Valoração 5,0 %.

TE3: Tecnologias emergentes e inovadoras associadas a fileiras das TICE (Tecnologia de Informação, Comunicação e Eletrónica); Ambiental; Bio-Tecnologia; Energias Renováveis; Habitat e Química. Valoração 7,5 %.

TE4: Instituições/Empresas, públicas ou privadas, que preencham um dos requisitos indicados em TE1 ou TE2 (não cumulativo) e com atividades de I&DT, nas áreas da Engenharia, Transferência de Tecnologia; Controlo de Qualidade, Laboratórios e Centros Tecnológicos. Valoração 12,5 %.

Ambiente-Energia-Eco-Indústria – AEI

Indústrias inseridas na Fileira das Empresas de índole ambiental, energias alternativas/renováveis ou da preservação dos recursos naturais.

AEI1: Empresas sem qualquer incidência nas fileiras ambientais e nos sectores de energias alternativas e de conservação dos recursos naturais. Valoração de 0%.

AEI2: Empresas de recolha e seleção de resíduos, destinadas a unidades a jusante, de tratamento e/ou reciclagem. Valoração de 2,5%.

AEI3: Empresas que geram produtos para o mercado, utilizando como matérias-primas resíduos de unidades a montante. Valoração de 5,0%.

AEI4: Empresas de equipamentos e atividades de desenvolvimento de energias alternativas/renováveis e de conservação dos recursos naturais. Valoração de 7,5%.

Empresa Âncora - EA

Empresas Âncora, nacionais ou estrangeiras, são aquelas que pela sua dimensão e prestígio possam induzir externalidades positivas e conferir ao E-PE um elevado grau de visibilidade. São os seguintes os Fatores de Valoração considerados:

EA1: Empresa sem qualquer visibilidade nacional ou internacional, tanto em dimensão como prestígio: Valoração de 0,0 %.

EA2: Empresa com visibilidade e credibilidade nacional, capaz de induzir credibilidade externa ao E-PE. Valoração de 2,5 %.

EA3: Empresa com visibilidade e credibilidade nacional e internacional, capaz de induzir credibilidade externa ao E-PE. Valoração de 5,0 %.

EA4: Empresa com visibilidade e credibilidade nacional e internacional, capaz de induzir credibilidade externa ao E-PE, e potenciando a formação de parcerias com as empresas locais. Valoração de 10,0 %.

Dimensão do Lote – DL

A dimensão do Lote é um fator que deve merecer algum critério de bonificação. Se por um lado o investidor candidato a um pequeno Lote possa necessitar de uma determinada proteção no preço, para a concretização do seu investimento, por outro lado o investidor de maior área de terreno rentabiliza o investimento feito pela autarquia, uma vez que alguns custos de infra-estruturação ficam mais diluídos num só maior Lote do que em variados pequenos Lotes.

À luz deste princípio, efetuam-se as seguintes ponderações para a dimensão do Lote a vender:

DL1: Lote ≤ 3.000 m². Valoração 0,0%.

DL2: Lote > 3.000 e ≤ 9.000 m². Valoração de 2,5%.

DL3: Lote > 9.000 e ≤ 30.000 m². Valoração de 5,0%.

DL4: Lote > 30.000 e ≤ 60.000 m². Valoração de 7,5 %.

DL5: Lote > 60.000 m². Valoração de 10,0 %.

Dimensão Económica do Investimento – DE

A Dimensão Económica do Investimento deve merecer a consideração de uma bonificação positiva, considerando o esforço do empresário no Concelho. Assim são estabelecidos os seguintes intervalos de investimento:

DE1: Investimento \leq 500.000,00 Euros. Valoração 0,0%.

DE2: Investimento $>$ 500.000,00 e \leq 1 MM de Euros. Valoração de 1,0%.

DE3: Investimento $>$ 1MM e \leq 5 MM de Euros. Valoração de 2,0%.

DE4: Investimento $>$ 5 MM e \leq 20 MM de Euros. Valoração de 3,0%.

DE5: Investimento $>$ 20 MM e \leq 50 MM de Euros. Valoração de 4,0%.

DE6: Investimento $>$ 50 MM e \leq 100 MM de Euros. Valoração de 5,0%.

DE7: Investimento $>$ 100 MM de Euros. Valoração de 7,5 %.

Fator Interesse Público ou Municipal – FIPM

Adicionalmente aos Fatores de Ponderação até aqui explicitados, e que podem perfazer um somatório total de 80 % se aplicados todos os seus limites máximos de bonificação, trazendo o Preço Base até um máximo de ¼ (Bonificação de 80 %) desse valor de partida, entende-se dever haver espaço para a consideração de um Fator de Ponderação, não de carácter objetivo e enquadramento direto na Matriz, mas sim de incidência do Interesse Público ou Municipal, cuja justificativa de introdução resulte da necessidade de uma tomada de decisão de atribuição de um Preço para o Terreno, complementarmente ao obtido pela Matriz dos anteriores FP.

Podem incidir neste FIPM, situações excepcionais de Projetos Potencialmente PIN ou similares, que pela sua especificidade, dimensão, visibilidade, ancoragem, sustentabilidade de uma fração significativa do tecido empresarial já instalado, ou outras características próprias, que justifiquem uma intervenção deste fator.

Esse Fator de Ponderação de Interesse Público ou Municipal, poderá ter um valor que conduza o Preço do Terreno até um valor máximo de bonificação de 80% do Preço Base.

Caso o Fator de Ponderação de Interesse Público ou Municipal corresponda á totalidade da bonificação (80 % do Preço Base) deverá ser aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal.

Deste modo, entende-se que o Fator de Interesse Público ou Municipal – FIPM, se aplica segundo a seguinte cálculo:

Valoração: Desde 0,0 % até X %, sendo que: IPG calculado pela Matriz + X% do FIM, terá que ser \leq 80,0%.