



Município de Resende

---

## **REGULAMENTO DA ÁREA EMPRESARIAL DE ANREADE**

### **Nota justificativa**

A criação da área empresarial de Anreade vem preencher uma grave lacuna existente e criar uma nova e reforçada dinâmica empresarial, favorecer o investimento no concelho e, conseqüentemente, incrementar o nível de emprego. A ausência de espaços disponíveis para a instalação de empresas faz-se sentir há já demasiado tempo e tem sido factor impeditivo da localização no concelho de algumas unidades industriais que acabaram por fazer os seus investimentos noutros concelhos.

Esta Autarquia tem por objectivo ajudar à consolidação dos projectos empresariais, propiciando a manutenção e reforço dos postos de trabalho existentes e criar condições para novos postos de trabalho com carácter estável e permanente.

Esta zona pretende ser, igualmente, o local de reimplantação de indústrias, oficinas e outras actividades que, estando instaladas no interior da malha urbana, desejem deslocar-se para zona mais própria.

De modo a que a gestão e a alienação dos lotes que constituem a área empresarial de Anreade, a que se refere o Plano de Pormenor respectivo, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/2007, publicada na I Série do Diário da República, n.º 182, de 20 de Setembro, se processe de uma forma correcta e racional, torna-se essencial a existência de um conjunto de normas e princípios a que devem obedecer, o que se estabelece com o presente Regulamento.

### **CAPÍTULO I Disposições Gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

O Regulamento do Parque Empresarial de Anreade é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea f) do n.º 2 e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º, conjugado com a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Objecto**

O presente Regulamento visa estabelecer um conjunto de disposições gerais aplicáveis a



Município de Resende

todos os lotes que constituem a área empresarial de Anreade, bem como determinar as condições da sua alienação.

#### Artigo 3.º

##### **Princípios gerais**

O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento comercial e industrial;
- c) Relocalizar as empresas inseridas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da actividade empresarial e a qualidade de vida das populações que neles residem;
- d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
- e) Criar emprego.

#### Artigo 4.º

##### **Caracterização**

A Área Empresarial de Anreade, situa-se na freguesia de Anreade, concelho de Resende, e assume-se como um espaço multifuncional onde se pretende que coexistam áreas comerciais e outras instalações de uso industrial, armazéns, áreas de serviços, bem como áreas verdes e infra-estruturas comuns, como arruamentos e redes de saneamento básico e de abastecimento de água, instalações eléctricas, telefónicas e de gás.

#### Artigo 5.º

##### **Actividades que se podem instalar**

1- Nos lotes de terreno da área empresarial de Anreade será permitida a instalação de actividades industriais e de armazenagem, bem como algumas actividades de serviços e comércio com características compatíveis com a lógica de funcionamento desta área.

2- A admissão de outras actividades económicas carece de prévia aceitação por parte da Câmara Municipal.

3- Pode a Câmara Municipal, fundamentadamente, rejeitar o pedido de instalação de uma actividade, em virtude de:

- a) A actividade a exercer pelo candidato ser manifestamente incompatível ou inadequada com a lógica de funcionamento desta área empresarial.
- b) A actividade a exercer pelo candidato ser susceptível de provocar danos ambientais significativos ou possuir características de perigosidade que ponham em causa a segurança da área empresarial.

#### Artigo 6.º

##### **Entidade gestora**

1- A gestão será feita pela Câmara Municipal que promoverá a gestão integrada e participada da Área Empresarial de Anreade, acautelando os interesses urbanísticos e ambientais subjacentes ao funcionamento desta área empresarial.

2- A gestão poderá vir a ser feita, em alternativa, por outras entidades, em parceria ou não, nas condições e termos a aprovar pelos órgãos do Município.



Município de Resende

## **CAPÍTULO II**

### **Atribuição e venda dos lotes**

#### Artigo 7.º

##### **Candidatura à aquisição de lotes**

1- A Câmara Municipal publicitará por um período de 30 dias, a abertura do processo de candidaturas ao lote ou lotes que estiverem em condições de serem alienados.

2- Os interessados na aquisição de lotes apresentam a sua candidatura através de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal acompanhado de um *Dossier* de Candidatura, elaborado nos moldes constantes do Anexo I ao presente regulamento.

3- Do referido dossier de candidatura deverá constar:

- a) Declaração de aceitação das condições estipuladas no presente Regulamento.
- b) Formulário de candidatura com a identificação da empresa, sua actividade empresarial ou curriculum dos promotores, recursos humanos actuais e a criar.
- c) Memória descritiva e previsão económica do empreendimento.
- d) *Dossier* técnico do empreendimento, com referência às características da construção, calendarização da sua execução, recursos necessários em termos de infra-estruturas (nomeadamente água, electricidade e gás), resíduos produzidos (designadamente águas residuais, ruído e emissões gasosas) bem como do seu tratamento e controle de poluição;
- e) Demonstrar a *ratio* da autonomia financeira da empresa, através de documento comprovativo da mesma, nomeadamente da declaração fiscal do último ano;
- f) Certidões comprovativas da situação perante a Segurança Social e Administração Fiscal;
- g) Outra informação complementar susceptível de valorização da candidatura, nomeadamente em termos de inovação tecnológica, ambiente, sistemas de qualidade, recomendações/pareceres de outras entidades/parceiros (clientes, fornecedores e parceiros, instituições bancárias e de investimento, entidades públicas, associações empresariais, acções sociais ou de mecenato desenvolvidas, candidaturas apresentadas e aprovadas e financiamentos garantidos, certificação/acreditação de sistemas de gestão da qualidade, ambiente e ou segurança nas instalações actuais, projectos de ID&IT realizados).

#### Artigo 8.º

##### **Processo de selecção**

1- As candidaturas apresentadas nos termos do artigo anterior, serão objecto de análise e decisão por parte da Câmara Municipal, que nomeará uma Comissão para obtenção de parecer técnico, que contribua para a formulação da sua decisão, nos termos do presente regulamento.

2- A selecção é efectuada tendo por base os seguintes critérios:

- a) Volume de negócios;
- b) Autonomia financeira da empresa;
- c) Montante do investimento a realizar na unidade a que se candidata;



Município de Resende

- d) Número de trabalhadores de empresa;
- e) Novos postos de trabalho a criar;
- f) Capacidade de inovação;
- g) Mérito para a política económica do município;
- h) Candidaturas apresentadas e aprovadas e financiamentos garantidos.

3- Os factores de ponderação serão definidos aquando da abertura do processo de candidaturas, a que se refere o n.º 1 do art. 7.º.

4- A comissão de análise supra-referida fica obrigada a um acompanhamento assíduo e continuado de todo o procedimento de candidatura, selecção e aprovação dos projectos apresentados pelas empresas, devendo, no final, apresentar um parecer escrito, assinado por todos os seus membros.

5- Durante a fase de análise poderá ser solicitada a apresentação de elementos complementares ao constante no dossier de candidatura, visando a obtenção de esclarecimentos para uma melhor avaliação dos méritos da candidatura.

6- A comissão de análise pode, a todo o tempo, solicitar a quaisquer outras entidades os pareceres que entender necessários à correcta avaliação do projecto empresarial.

#### Artigo 9.º

##### **Prazos**

1- Presume-se que os dossiers de candidatura se encontram devidamente instruídos se, no prazo de 30 dias, após a data em que foi recebido o mesmo, o interessado não tiver sido notificado de quaisquer deficiências que porventura se verifiquem, nem para prestar esclarecimentos que a Câmara Municipal entenda necessários para a sua deliberação.

2- A Câmara Municipal pronuncia-se definitivamente sobre o requerimento no prazo de 60 dias a partir da data de recepção do pedido ou da recepção dos documentos que, posteriormente, hajam sido juntos pelo requerente em cumprimento do previsto no número anterior.

3- As decisões que envolvam o indeferimento ou o deferimento condicionado são sempre objecto de fundamentação detalhada, expressando claramente as razões da recusa ou as condições a observar que devem constar da notificação a fazer ao requerente, em sede de audiência de interessados.

#### Artigo 10.º

##### **Atribuição e condições de venda dos lotes**

1- A atribuição dos lotes será feita mediante hasta pública a realizar entre os interessados que apresentaram a respectiva candidatura. Só poderão concorrer à hasta pública os interessados cujo *dossier* de candidatura tenha sido admitido.

2- Terminada a hasta pública, o arrematante liquidará 50 % do valor do lote.

3- A realização da escritura deverá ocorrer no prazo máximo de 90 dias após a data da hasta pública, altura em que deverão ser pagos pelo adquirente os restantes 50 % do valor do lote.

4- A não realização da escritura por motivos imputáveis ao adquirente implica a perda das



Município de Resende

quantias já pagas. A Câmara Municipal poderá aceitar a prorrogação deste prazo por motivos devidamente justificados.

5- Os lotes serão vendidos em propriedade plena.

6- O presente Regulamento deverá ficar anexo à escritura de compra e venda, na qual deverá ficar expressa a menção do seu cumprimento pelos dois outorgantes.

#### Artigo 11.º

##### **Preços**

O preço base de cada um dos lotes será definido previamente pela Câmara Municipal tendo em consideração os custos do terreno e das infra-estruturas, bem como a política de preços que tenha sido definida.

#### Artigo 12.º

##### **Transmissões**

1- Até à realização da escritura os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, excepto se a Câmara Municipal assim o autorizar.

2- A obtenção da autorização por parte da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, dependerá da apreciação do pedido apresentado pelo adquirente, o qual deverá conter além da identificação do cessionário e da fundamentação da cessão, todos os elementos do dossier de candidatura anteriormente apresentado que sejam modificados.

3- Após a realização da escritura e pelo prazo de 5 anos, a contar daquela data, a Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação do lote, pelo preço resultante da venda do mesmo em hasta pública.

4- A Câmara Municipal, após o prazo de 5 anos referido no número anterior, continua a gozar do direito de preferência, mas sem o condicionalismo constante da parte final daquele número.

#### Artigo 13.º

##### **Reversão**

1- Os lotes de terreno atribuídos às empresas reverterão a favor da Câmara Municipal, salvo motivo não imputável ao adquirente, devidamente reconhecido por aquele órgão municipal, nos seguintes casos:

a) Não for concluída a obra, no prazo de dois anos, a contar da data da celebração da escritura;

b) Ocorrer a caducidade da licença de construção, nos termos da legislação em vigor.

2- A reversão dos lotes confere aos adquirentes o direito à devolução de um montante pecuniário correspondente a 50% do valor pago pelo lote, não lhe assistindo, no entanto, o direito a qualquer indemnização a título de quaisquer obras, edificações ou benfeitorias, necessárias ou voluptuárias, entretanto ali realizadas, sem embargo de autorização expressa e ou entendimento contrário, por parte da entidade alienante.

3- Salvo em caso de autorização expressa, todos os lotes objecto da cláusula de reversão, regressam ao património da Câmara Municipal, livres de quaisquer ónus ou encargos que lhe



Município de Resende

tenham sido impostos, enquanto estiveram em poder do adquirente.

### **CAPÍTULO III**

#### **Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos**

##### **Artigo 14.º**

Os condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos constam do Plano de Pormenor da Área Empresarial de Anreade, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/2007, publicada na I Série do Diário da República, n.º 182, de 20 de Setembro.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Condicionamentos de natureza ambiental**

##### **Artigo 15.º**

Deverão ser cumpridos todos os condicionalismos de natureza ambiental em vigor, nomeadamente os constantes do Plano de Pormenor da Área Empresarial de Anreade, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/2007, publicada na I Série do Diário da República, n.º 182, de 20 de Setembro.

### **CAPÍTULO V**

#### **Disposições finais**

##### **Artigo 16.º**

##### **Obrigações de registo**

1- Os proprietários dos lotes adquiridos registam os mesmos, obrigatoriamente, no prazo de 60 dias a contar da data da celebração da escritura de compra e venda, na Conservatória do Registo Predial.

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

3- O registo do averbamento de quaisquer edificações ou construções é feito, de igual modo, no prazo de 60 dias contados da emissão da licença de utilização.

##### **Artigo 17.º**

##### **Aplicação do Regulamento**

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 respectivas actividades.



Município de Resende

Artigo 18.º

**Interpretação**

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal, com observância da legislação aplicável.

Artigo 19.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor \_\_\_\_ dias após a sua publicação.

**Aprovado pela Câmara Municipal de Resende, em \_\_/\_\_/\_\_\_\_.**

**Aprovado pela Assembleia Municipal de Resende, em \_\_/\_\_/\_\_\_\_.**



Município de Resende

ANEXO I

**FORMULÁRIO DE CANDIDATURA**

**1. IDENTIFICAÇÃO**

Designação Social

---

Forma Jurídica

---

Actividade Principal

---

Número de Identificação fiscal \_\_\_\_\_

CAE \_\_\_\_\_

Ano de início de actividade \_\_\_\_\_ Capital Social (actual) \_\_\_\_\_

Volume de Negócios \_\_\_\_\_ Resultado Líquido \_\_\_\_\_

Sede Social \_\_\_\_\_

Telefone \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Accionistas / Sócios Principais:

---

Nome do Responsável pela Entidade

Cargo

Telefone \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

---





Município de Resende

## **2- RECURSOS HUMANOS:**

a) Actuais:

b) A criar:

## **3- LOTE PRETENDIDO, DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO PROJECTO E MONTANTE DO INVESTIMENTO A REALIZAR:**

--



Município de Resende

**3- OUTRA INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR SUSCEPTÍVEL DE VALORIZAÇÃO DA CANDIDATURA – Al. g) do n.º 3 do art. 7.º do Regulamento:**

**4- ANEXA OS SEGUINTE DOCUMENTOS, nos termos do n.º 3 do art. 7.º do Regulamento da Área Empresarial de Anreade:**

- Declaração de aceitação das condições estipuladas naquele Regulamento - al. a);
- Memória descritiva e previsão económica do empreendimento - al. c);
- *Dossier* técnico do empreendimento - al. d);
- Demonstrar a *ratio* da autonomia financeira da empresa, através de documento comprovativo da mesmo, nomeadamente da declaração fiscal do último ano – al. e);
- Certidões comprovativas da situação perante a Segurança Social e Administração Fiscal – al. f).

Data, \_\_\_\_\_

Candidato \_\_\_\_\_