

53
C. Augusto
21/10

Doc n.º 29
Act.º 9
2008-12-19

Regulamento Municipal de Gestão dos Parques Empresariais do Município de Santiago do Cacém

Preâmbulo

Pretende-se com este regulamento promover uma gestão integrada dos parques empresariais do Município de Santiago do Cacém. Este regulamento visa, portanto, a substituição dos diversos normativos respeitantes aos vários parques, uniformizando as regras de gestão para o conjunto dos parques empresariais municipais existentes.

É também objectivo deste regulamento simplificar e tipificar os instrumentos e regras de gestão dos parques empresariais, com evidentes reduções de custos administrativos e de contexto, com consequências positivas no serviço público prestado.

Assim, ao abrigo do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e no uso da competência prevista na alínea a) do n.º 6 do artigo 84.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe é dada pela Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Câmara Municipal de Santiago do Cacém apresenta o seguinte Regulamento Municipal de Gestão dos Parques Empresariais para o Município de Santiago do Cacém, cuja aprovação cabe à Assembleia Municipal de Santiago do Cacém, em conformidade com a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção que lhe é dada pela Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro, tendo o Projecto do referido Regulamento sido publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 144, de 26/07/2008, para efeitos de consulta pública.

CAPÍTULO I
Disposições Gerais

Artigo 1.º
Âmbito de Aplicação

O presente regulamento estabelece as normas de gestão de parques empresariais do Município de Santiago do Cacém, nomeadamente no que respeita às regras de adjudicação e transmissão de lote em propriedade plena e de constituição de direito de superfície.

Artigo 2.º
Candidatura

1. Os interessados em beneficiar do disposto no presente regulamento devem proceder à respectiva candidatura.
2. As candidaturas podem realizar-se mesmo que não esteja em curso qualquer processo de adjudicação.

3. A candidatura é feita em modelo próprio fornecido pelos serviços municipais.
4. Mediante a entrega da candidatura é emitido um recibo comprovativo do seu recebimento.
5. A candidatura confere ao signatário o direito de ser notificado dos processos de atribuição que venham a ocorrer no período de um ano contado da data da sua entrega, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
6. As alterações aos dados constantes da candidatura são comunicadas pelo(a) interessado(a) ao Presidente da Câmara Municipal, sob pena de exclusão.
7. Os direitos decorrentes da posição de candidato(a) são intransmissíveis.

Artigo 3.º
Notificação para Processo de Atribuição

1. A notificação a que se faz referência no n.º 5 do artigo anterior contém, designadamente, os seguintes elementos:
 - a. Identificação do lote;
 - b. Identificação do direito a transmitir;
 - c. Preço ou valor base da licitação;
 - d. Condições de transmissão com referência à data da deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém em que as mesmas foram definidas;
 - e. Identificação da forma de atribuição:
 1. Lista de actividades passíveis de virem a ser desenvolvidas naquele lote.
2. Quando a forma de atribuição for a de hasta pública, a notificação conterà, para além dos referidos no número anterior, a indicação da hora e local designados para a sua realização.

Artigo 4.º
Preço

O preço é definido pela Câmara Municipal de Santiago do Cacém, considerando a zona onde se insere, a existência ou não de custos na realização de infra-estruturas, podendo ainda variar em função das finalidades e dos objectivos específicos fixados segundo critérios sociais ou de desenvolvimento económico, prosseguindo sempre o princípio de interesse público.

Artigo 5.º
Contrato Promessa

1. Independentemente da forma de atribuição do lote há sempre lugar a celebração de contrato promessa cuja minuta é previamente aprovada pela Câmara Municipal.

Escritura 63
MP

2. Do contrato promessa constam, designadamente, as seguintes condições:
 - a. A actividade económica a desenvolver, com a identificação do Código de Actividade Económica (CAE) respectivo;
 - b. O valor de sinal entregue;
 - c. O preço ou prestação anual no caso de constituição do direito de superfície;
 - d. As condições de pagamento;
 - e. Prazos de conclusão das obras de edificação;
 - f. Cláusulas penais relativas à mora e incumprimento das obrigações estipuladas;
 - g. Foro competente;
3. No contrato promessa consta, para além do referido no número anterior, a obrigação de entrega no Município de Santiago do Cacém de todos os elementos legalmente exigíveis para a instrução do processo de obras respectivo no prazo de 6 meses após a sua celebração.
4. Os prazos referidos no número anterior podem, excepcionalmente, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, desde que tal seja requerido pelo adquirente ou superficiário, e apresentadas razões que se considerem justificativas.
5. O contrato promessa constitui título bastante para efeitos de legitimidade para requerer e instruir procedimento de comunicação, sendo que apenas há legitimidade para início da realização das obras após a celebração da escritura respectiva.
Consideram-se caducados os processos de comunicação prévia realizados nos casos em que, nos termos do artigo 6.º, não tiver sido efectuada escritura de venda ou de constituição do direito de superfície.
6. A posição contratual de promitente comprador ou promitente superficiário é intransmissível.

Artigo 6.º
Escritura Pública

1. O contrato de compra e venda ou de constituição do direito de superfície é celebrado por escritura pública.
2. A escritura pública é realizada no prazo máximo de 8 meses contados a partir da data de celebração do contrato promessa.
3. Os prazos referidos no número anterior podem, excepcionalmente, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, desde que tal seja requerido pelo adquirente ou superficiário, e apresentadas razões que se considerem justificativas.

4. A impossibilidade de realização da escritura pública nos prazos previstos no número 2 deste artigo, por causa imputável ao promitente comprador ou promitente superficiário, implica a perda total das quantias entregues a favor do Município de Santiago do Cacém e a resolução do contrato promessa.
5. O incumprimento das obrigações constantes do contrato promessa, de acordo com o previsto no artigo 5.º, é considerado, para todos os efeitos, como impossibilidade de realização de escritura por causa imputável ao promitente comprador ou promitente superficiário.

Artigo 7.º
Autorização para Transmissão

1. A venda e transmissão do direito de superfície do lote entre vivos a terceiros, quer seja onerosa ou gratuita, do que nele se houver edificado, no seu todo ou em parte, carece de autorização prévia da Câmara Municipal de Santiago do Cacém.
2. O requerimento para a autorização de transmissão a terceiros é dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, contendo obrigatoriamente os seguintes elementos:
 - a. Identificação dos interessados;
 - b. Identificação da actividade económica a desenvolver pelos interessados.
3. A Câmara Municipal de Santiago do Cacém, no prazo máximo de 60 dias, sob pena de deferimento tácito, autoriza a transmissão de direitos a terceiros, podendo, simultaneamente estipular um valor máximo para a mesma.

Artigo 8.º
Obrigações do Adquirente ou Superficiário

1. Constituem obrigações do adquirente ou superficiário:
 - a. Dar início às obras de construção no prazo de 60 dias após a data da celebração da escritura de compra e venda ou de constituição do direito de superfície;
 - b. Concluir as obras de construção no prazo de 18 meses após a data da celebração da escritura de compra e venda ou de constituição do direito de superfície;
 - c. Iniciar a actividade empresarial indicada no prazo máximo de 6 meses após a data da conclusão das obras;
 - d. Notificar o Município de Santiago do Cacém da data do início da actividade empresarial juntando documento comprovativo.

Assunto (63)
MP

- e. Respeitar os condicionalismos técnicos previstos no presente regulamento e demais disposições legais ou regulamentos aplicáveis;
 - f. Manter o lote, bem como as construções nele erigidas, em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade;
 - g. Desenvolver a actividade económica indicada no contrato de compra e venda ou de constituição do direito de superfície.
2. Os prazos referidos no número anterior podem, excepcionalmente, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém, desde que tal seja requerido pelo adquirente ou superficiário, e apresentadas razões que se considerem justificativas.
 3. O incumprimento dos prazos e obrigações previstas no n.º1 deste artigo podem determinar a reversão do lote e a perda das prestações entregues, nos casos de constituição de direito de superfície. Na venda é accionada a cláusula de reserva de propriedade, ocorrendo a perda dos montantes entregues.
 4. Quer haja lugar a reversão do lote ou a resolução do contrato e accionamento da cláusula de reserva de propriedade, as benfeitorias realizadas transmitem-se para o Município de Santiago do Cacém havendo lugar à indemnização calculada nos termos previstos para o regime do enriquecimento sem causa.

CAPITULO II
Da Venda e da Constituição do Direito de Superfície

Secção I
Venda da Propriedade Plena

Artigo 9.º
Reserva de Propriedade

1. A alienação do lote é feita com reserva de propriedade a favor do Município de Santiago do Cacém, pelo prazo de 10 anos contados da data da celebração da escritura de compra e venda, como garantia do cumprimento das obrigações por parte do adquirente.
2. A requerimento do adquirente, e desde que sejam apresentados motivos justificativos, pode a Câmara Municipal de Santiago do Cacém, deliberar pela renúncia ao direito de reserva de propriedade.

Artigo 10.º
Pagamento

1. O preço é pago em duas prestações, sendo a primeira de 30% do valor do lote, entregue como sinal com a assinatura do contrato de promessa de compra e venda. A segunda prestação equivale aos 70% remanescentes do preço, entregue no momento da assinatura do contrato de compra e venda.
2. Por deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém pode ser estabelecida modalidade de pagamento diversa da prevista no n.º1, o que constará do contrato.

Secção II
Constituição do Direito de Superfície

Artigo 11.º
Direito de Superfície

1. O direito de superfície é oneroso e constituído pelo período mínimo de 50 anos a contar data da celebração da respectiva escritura.
2. O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado, por acordo das partes, uma ou mais vezes, pelo período que for convencionado.

Artigo 12.º
Pagamento

1. A constituição do direito de superfície implica o ónus para o superficiário de proceder ao pagamento de prestações anuais.
2. A primeira prestação equivale ao sinal entregue no acto da assinatura do contrato promessa de constituição do direito de superfície e seu valor corresponde ao somatório do primeiro e dos quatro últimos anos de contrato.
3. As restantes prestações anuais são pagas ao Município de Santiago do Cacém em Junho ou Dezembro conforme o contrato de constituição de direito de superfície tenha sido celebrado no primeiro ou no segundo semestre.
4. Por deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém pode ser estabelecida modalidade de pagamento diversa da prevista nos números anteriores, o que constará do contrato.

Handwritten signature and initials

CAPÍTULO III
Procedimento de atribuição

Artigo 13.º
Formas de Atribuição do Lote

A venda e constituição de direito de superfície são efectuadas por hasta pública ou por acordo directo, de acordo com a deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém.

Secção I
Hasta Pública

Artigo 14.º
Procedimento

1. As condições específicas da hasta pública são previamente definidas pela Câmara Municipal de Santiago do Cacém e devidamente publicitadas.
2. Após a realização da hasta pública é celebrado o contrato promessa com o candidato vencedor, no prazo máximo de dez dias úteis.

Secção II
Acordo directo

Artigo 15.º
Procedimento

No prazo de dez dias úteis após a deliberação da Câmara Municipal de Santiago do Cacém no sentido da venda do lote ou da constituição do direito de superfície, é celebrado o respectivo contrato promessa.

CAPÍTULO IV
Disposições Finais

Artigo 16.º
Normas Supletivas

A todo o omissis no presente regulamento será aplicado o disposto no Decreto-Lei 794/75, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei 313/80, de 19 de Agosto e no Código Civil.

Artigo 17.º
Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, consideram-se revogadas todas as disposições aprovadas pela Câmara Municipal de Santiago do Cacém com data anterior à da aprovação deste normativo e de natureza regulamentar correlacionada com esta temática.

Artigo 18.º
Entrada em Vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Certifico que a presente fotocópia corresponde por
quatro folhas esta conforme o original do
documento de onde foi extraída e que se
encontra arquivado nestes Serviços (SAOA -
Serviço de Apoio aos órgãos Autárquicos).

Santiago do Chile, 11 de Maio de 2009

A Assistente Técnica

Emelinda Sobral / 