



REGULAMENTO DE VENDA DE LOTES DO PARQUE EMPRESARIAL DE RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS DAS TERRAS DE SANTA MARIA

Enquadramento

A PERM – Parque Empresarial de Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria, EIM, é uma empresa intermunicipal constituída nos termos do artigo 8º da Lei nº 53-F/2006, de 29 de Dezembro (actualmente Lei nº 50/2012, de 31 de Agosto), pela Associação de Municípios de Terras de Santa Maria.

Ora, conforme resulta do artigo 2º dos respectivos Estatutos a PERM – Parque Empresarial de Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria, EIM, tem como um dos objectivos principais a concepção, construção, comercialização, gestão e exploração do Parque Empresarial para a Recuperação de Materiais (PERM) das Terras de Santa Maria.

Pretende-se com o presente regulamento estabelecer as regras que disciplinam as condições de alienação dos módulos de terreno no PERM identificados na planta anexa a este regulamento.

Assim, ao abrigo do artigo 12º, nº 3, alínea g) dos Estatutos da PERM, EIM, e sob proposta do Conselho de Administração a Assembleia Geral reunida em 30 de Janeiro de 2013 que aprovou, por unanimidade, o seguinte regulamento:

Artigo 1º - Objecto

1. O presente Regulamento estabelece as normas gerais de venda dos lotes do Parque Empresarial de Recuperação de Materiais das Terras de Santa Maria, abreviadamente designado por PERM.
2. O presente Regulamento não desvincula a responsabilidade das entidades adquirentes dos lotes quanto ao cumprimento das disposições legais a que estejam obrigadas.

Artigo 2º - Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) **PERM** ou parque empresarial – a área territorialmente delimitada e multifuncional, constituída por um conjunto de prédios identificados na planta anexa a este regulamento - **Anexo I - Planta de localização e caracterização do PERM**, e destinada à localização de actividades industriais, logísticas, de armazenagem, comércio e de serviços, vocacionadas preferencialmente para a actividade de recuperação e reciclagem de materiais, para o desenvolvimento de indústrias tecnológicas relacionadas com a reciclagem de materiais e



outras actividades compatíveis, desde que não excluídas nos termos do Anexo II a este regulamento;

- b) PERM, EIM, é a entidade promotora e gestora do PERM;
- c) Entidades instaladas ou entidades utentes – entidades que exercem a sua actividade no PERM e que possuem contrato válido com a PERM, EIM;
- d) Contrato – negócio jurídico a outorgar com a PERM, EIM, por meio do qual esta cede às empresas a instalar os espaços de que necessitam para aí exercerem a sua actividade e presta a essas empresas diversos serviços, mediante o pagamento de uma mensalidade a definir pela PERM, EIM;
- e) Área total de módulos - 232.000 m² (duzentos e trinta e dois mil metros quadrados);
- f) Polígono base de implantação – é a área onde se vai inscrever a área de implantação de edifícios no lote;
- g) Módulo – é a porção de espaço definida no Anexo I a este regulamento;
- h) Lote – é o terreno identificado em planta anexa.

Artigo 3º - Caracterização do Parque Empresarial

O PERM situa-se em Pigeiros, Santa Maria da Feira, de acordo com a planta anexa a este regulamento – **Anexo I - Planta de localização e caracterização do PERM.**

Artigo 4º - Caracterização dos lotes

Após a delimitação legal dos lotes a PERM, EIM, procederá à venda dos mesmos às entidades que pretendam desenvolver actividades compatíveis com as aprovadas para o âmbito da atuação do PERM e explicitadas no anexo a este regulamento - **Anexo II – actividades excluídas do âmbito do PERM.**

Artigo 5º - Preço dos lotes

1. O preço de venda dos lotes, nos termos da deliberação tomada pelo Conselho de Administração da PERM, EIM será o seguinte:
 - a) 34,00 € + IVA por m² (sector D - Lotes D10 a D18 e sector A – Lotes A1 a A9);
 - b) 39,00 € + IVA por m² (restantes sectores).
 - c) Nos contratos promessa de compra e venda realizados até 31 de Março de 2013 serão objecto de um desconto de 5,00 € por m², relativamente aos preços definidos no número anterior.

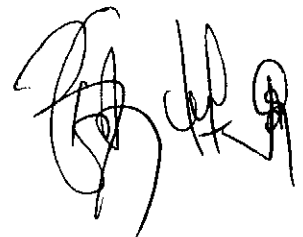


Artigo 6º - Condições de venda

1. Os lotes serão vendidos, em propriedade plena, a entidades privadas ou públicas.
2. Os lotes serão vendidos, tal como se encontrarem no momento da venda, sendo da inteira responsabilidade dos adquirentes:
 - a) Efectuar os trabalhos necessários à implantação das edificações, os quais deverão observar o disposto no Regulamento do Loteamento e demais legislação aplicável;
 - b) Proceder ao reforço das infra-estruturas existentes e/ou à construção de estações de pré-tratamento de efluentes, sempre que tal se mostre necessário ao exercício da actividade a instalar.
3. Poderá ser vendido mais do que um lote por candidato.
4. A área mínima de aquisição corresponde a 2 módulos de 1.000 m² cada, sendo assim a área mínima de 2.000 m².
5. Aquando da celebração do contrato promessa de compra e venda serão liquidados 20% do valor do lote até 2.000 m², sendo acrescido de mais 10% do valor de aquisição da área suplementar a título de sinal e princípio de pagamento.
6. A solicitação do promitente comprador poderá ser entregue à PERM, EIM, a título de reforço do sinal mencionado no número anterior, quantias superiores aquelas.
7. A liquidação do restante valor do contrato será efectuada na data da celebração da escritura de compra e venda, sendo que o valor total do IVA será pago apenas nesta data.

Artigo 7º - Candidaturas

1. Podem ser candidatas à atribuição de lotes, entidades constituídas, ou a constituir, sob qualquer forma jurídica ou agrupamento de empresas.
2. No caso de apresentação de candidatura por agrupamento de empresas, apenas uma empresa é responsável pelo processo de candidatura. Esta empresa deve encontrar-se clara e inequivocamente identificada no formulário de candidatura e é responsável pela apresentação e gestão de toda a informação da candidatura perante a PERM, EIM.
3. As candidaturas deverão ser formuladas através de requerimento dirigido ao Presidente do Conselho de Administração da PERM, EIM, e acompanhado do formulário de candidatura, fornecido pela PERM, EIM, devidamente preenchido, e dos restantes elementos aí indicados, conforme anexo a este regulamento - **Anexo III – requerimento/formulário de candidatura**.



Artigo 8º - Apresentação de candidaturas

1. O prazo para apresentação de candidaturas para aquisição de lotes está aberto em contínuo.
2. As candidaturas deverão ser entregues na PERM, EIM, durante o horário normal de expediente (das 9,00 às 17,00 horas), ou serem remetidas pelo correio.

Artigo 9º - Análise das candidaturas

1. A atribuição dos lotes será feita pela PERM, EIM, de acordo com a ordem de entrada das candidaturas, desde que não se encontrem abrangidas pelas situações descritas no Anexo II.
2. A atribuição de lotes será sujeita a rateio por parte da PERM, EIM, caso haja mais interessados do que lotes disponíveis.

Artigo 10º - Contrato promessa de compra e venda

1. No prazo máximo de 30 dias após a comunicação da deliberação do Conselho de Administração da PERM, EIM de atribuição do lote será celebrado com os candidatos seleccionados o contrato promessa de compra e venda.
2. No contrato promessa de compra e venda constará que o lote vendido só pode ser destinado à realização de actividades económica, industrial, armazéns, comércio e serviços, desde que insertas no âmbito de actuação do PERM.

Artigo 11º - Prazo previsto para a entrega dos lotes

1. A entrega do(s) lote(s) será efectuada após a conclusão das infra-estruturas de urbanização, e logo que seja emitido o alvará de loteamento do PERM.
2. A PERM, EIM, no prazo de 30 dias após a aprovação da operação de loteamento do PERM pela Câmara Municipal de Santa Maria da Feira notificará os promitentes compradores para a celebração da escritura de compra e venda.

Artigo 12º - Escritura pública de compra e venda

1. Após a notificação mencionada no número dois do artigo anterior os titulares dos contratos promessas de compra e venda diligenciarão para a realização da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de três meses após aquela notificação.



2. Em casos devidamente justificados, a PERM, EIM poderá prorrogar o prazo previsto no número anterior.
3. A não realização da escritura pública nos prazos previstos nos números anteriores, implica a caducidade do direito à aquisição do lote, com a consequente resolução do contrato promessa de compra e venda e a perda da quantia paga a título de sinal.
4. Da escritura pública de compra e venda de cada lote constará a obrigação de cada adquirente suportar os custos de gestão e manutenção dos espaços e serviços comuns do PERM, na proporção da permissão atribuída ao seu lote.
5. Aquando da celebração da escritura pública de compra e venda, os promitentes compradores pagarão à PERM, EIM a parte restante do preço de venda dos lotes.

Artigo 13º - Obrigações das entidades adquirentes dos lotes pelos encargos dos serviços comuns

1. O PERM será dotado de serviços mínimos constituídos por uma portaria comum a todos os lotes, com videovigilância e um profissional de segurança permanente (24 horas), existência de Ecopontos e Recolha dos Resíduos Sólidos Urbanos (RSU), serviços de tratamento e manutenção de espaços verdes públicos e iluminação nos arruamentos que integram o PERM.
2. Para além dos serviços indicados no número anterior será construído um edifício-sede onde se localizará um pequeno auditório e salas de reunião / formação que poderão ser utilizados mediante acordos a estabelecer.
3. O custo para o primeiro ano de funcionamento dos serviços mínimos será de 50,00 € / mês por cada 1.000 m² de terreno adquirido, sendo ajustado mediante a demonstração dos custos efectivos suportados pela PERM, EIM.
4. Nos anos subsequentes, os serviços comuns mínimos serão objecto de uma actualização anual correspondente à aplicação da taxa de inflação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC).
5. O alargamento dos serviços comuns mínimos e os respectivos encargos serão objecto de aprovação em Assembleia Geral constituída por todos os titulares de lotes ou de direitos sobre os terrenos integrantes no PERM em regime condominial, sendo a imputação dos encargos efectuada de acordo com a permissão de cada lote definida na operação de loteamento.
6. Para efeitos do número anterior a PERM, EIM, convocará até ao final de Janeiro de cada ano todos os titulares de direitos constituídos sobre terrenos integrantes do PERM.
7. O pagamento referido no ponto 3 é efectuado até ao dia 8 de cada mês, relativamente ao mês anterior, dando lugar ao agravamento de 20 %, por cada período de 30 dias de atraso.



perm
parque empresarial de recuperação de materiais
das terras de santa maria, eim

Artigo 14º - Despesas e obrigações fiscais

1. As despesas que resultem do contrato promessa de compra e venda e da escritura de compra e venda constituem encargo do(s) adquirente(s) do(s) lote(s).
2. O(s) adquirente(s) do(s) lote(s) obriga(m)-se a cumprir todas as obrigações fiscais decorrentes do contrato e necessárias à formalização da escritura pública.

Artigo 15º - Transmissões dos lotes

A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas fracções autónomas deve ser comunicada previamente à PERM, EIM, para efeitos de verificação de conformidade com os objectivos estabelecidos para a atuação do PERM.

Artigo 16º - Contagem dos prazos

Para os efeitos previstos neste regulamento, os prazos contam-se de acordo com o Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 17º - Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia 30 de Janeiro de 2013.

ANEXOS:

Anexo I - Planta de localização e caracterização do PERM;

Anexo II – Actividades excluídas do âmbito do PERM;

Anexo III – Minuta de requerimento/formulário de candidatura;

S. João da Madeira, 30 de Janeiro de 2013

O Presidente da Mesa da
Assembleia Geral

O Vice-presidente da
Mesa da Assembleia Geral

O Secretário da Mesa da
Assembleia Geral



LEGENDA

SYMBOLICA

- LIMITE DOS LOTES
- AREA VIZINHA DE CONSERVAÇÃO
- AREA DE URBANIZAÇÃO/CONSERVAÇÃO
- AREA VIZINHA DE IMBORNOS DOS LOTES
- EQUIPAMENTO DE USO COMUM
- APARTAMENTOS
- ESTACIONAMENTO PARA OS CARROS
- PASSARELOS
- ESPAÇOS VERDES
- ESCADARIA
- POSICÃO DE IMPLANTACÃO DO GAS
- JANELA DE AEREAÇÃO
- OBRAS DE INFRAESTRUTURA

TIPO DE VEGETACAO	QUANTIDADE	ESPECIE
ÁRVORE DE 10M DE DIÂMETRO	100	PLANTAS NATIVAS
ÁRVORE DE 5M DE DIÂMETRO	200	PLANTAS NATIVAS
ÁRVORE DE 2M DE DIÂMETRO	400	PLANTAS NATIVAS
ARBUSTO DE 1M DE DIÂMETRO	800	PLANTAS NATIVAS
GRAMA	10000	PLANTAS NATIVAS



ANEXO I
Planta de localização e
caracterização do PERM

ASSOCIAÇÃO DE VIZINHOS DE TERRELA DE SANTA MARIA

A.03

PROJETO DE INTERIORES DE RECONSTRUÇÃO DE MATRIZ ORIGINAL

VALOR: 1.100,00

DATA: OUT 2007



perm

parque empresarial de recuperação de materiais
das terras de santa maria, eim

ANEXO II

Atividades excluídas do âmbito do PERM

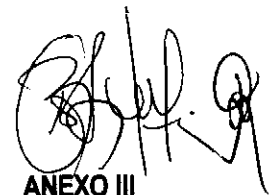
Lista de actividades que se considera não cumprirem o critério definido pelo que estarão excluídas de se poderem instalar no PERM (Tabela 1; listados de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 209/2008, de 29 de outubro, no seu anexo I – Actividade industrial, actividade produtiva local e actividade produtiva similar).

Tabela 1, Lista de actividades excluídas

Secção B – Indústrias extractivas
- Grupos 051, 081, 089 e 099
Secção C – Indústrias transformadoras
Divisão 10 – Indústrias alimentares
- Grupos 101 a 109
Divisão 11 – Indústrias das bebidas
- Grupo 110
Divisão 12 – Indústrias do tabaco
- Grupo 120
Divisão 13 – Fabricação de têxteis
- Grupos 131, 132, 133 e 139
Divisão 19 – Fabricação de coque, de produtos petrolíferos refinados e de aglomerados de combustíveis
- Grupos 191 e 192
Secção D – Electricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio
- Grupo 353



perm
parque empresarial de recuperação de materiais
das terras de santa maria, eim


ANEXO III

**REQUERIMENTO / FORMULÁRIO DE CANDIDATURA À COMPRA DE LOTES DO PARQUE
EMPRESARIAL DE RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS DAS TERRAS DE SANTA MARIA**

Exmo. Sr. Dr. Emídio Sousa

Presidente do Concelho de Administração da PERM, EIM

Rua Milheirós de Poiães – Edifício Villa Balbina

3700-189 S.JOÃO DA MADEIRA

Nome do Requerente:

Morada:

Contactos:

Designação social / comercial:

Sede Social:

Morada:

Contacto:

Cae:

Nº de trabalhadores ao serviço:

Nº de postos de trabalho a instalar:

Breve memória descritiva

da actividade a desenvolver:

Dimensão do Lote / N.º do Lote pretendido:

Indicação de localização preferencial:

Características especiais de laboração e instalação:

Outros elementos que considere relevantes para a fundamentação da proposta:

Pede deferimento,

O Requerente,

_____, ____/____/____
