



Ponte de Lima

EDITAL

Proposta de Regulamento do Polo Industrial de Calvelo

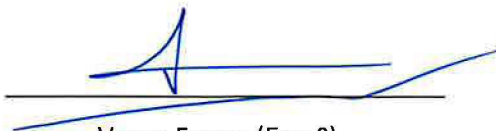
Eng.º Vasco Nuno Magalhães Velho de Almeida Ferraz, na Qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima: **Faz Público Que**, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual, a Câmara Municipal na reunião de 16 de setembro de 2026, deliberou aprovar e submeter a Proposta de Regulamento do Polo Industrial de Calvelo, a consulta pública, para a recolha de sugestões, mediante publicação do mesmo, no sítio institucional do Município, na Internet em www.cm-pontedelima.pt, podendo o documento ser consultado no edifício da Câmara Municipal de Ponte de Lima, no Gabinete de Atendimento ao Município, nos dias úteis entre as 9h00m e as 16h00m, e na página da Internet da Câmara Municipal de Ponte de Lima (www.cm-pontedelima.pt).

Assim, nos termos do n.º 2 do artigo 101.º do CPA, os interessados devem dirigir por escrito as suas sugestões à Câmara Municipal, no prazo de 30 dias, a contar da data da sobredita publicação, através do correio eletrónico geral@cm-pontedelima.pt ou para o seguinte endereço: Município de Ponte de Lima, Praça da República, 4990-062 Ponte de Lima, ou, ainda, mediante entrega das mesmas diretamente no Gabinete de Atendimento ao Município no Edifício dos Paços do Concelho.

Para constar e devidos efeitos se lavrou o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicado no Diário da República e será objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

Ponte de Lima, 25 de setembro de 2026,

O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima,


Vasco Ferraz (Eng.º)



MUNICÍPIO DE PONTE DE LIMA

REGULAMENTO DO POLO INDUSTRIAL DE CALVELO

Preâmbulo

O Polo Industrial de Calvelo visa promover o desenvolvimento económico sustentável do concelho de Ponte de Lima, reforçando a atração de investimento qualificado, a criação de emprego estável e a valorização do tecido empresarial local. Pretende-se, igualmente, garantir uma ocupação ordenada, ambientalmente responsável e alinhada com a estratégia municipal de inovação, tecnologia e saúde.

O Município de Ponte de Lima tem vindo a desenvolver uma estratégia de promoção do investimento e de dinamização do tecido empresarial local, reconhecendo a importância das áreas de acolhimento empresarial para a criação de emprego, valorização económica do território e atração de novas atividades económicas.

Neste contexto, o Polo Industrial de Calvelo constitui uma infraestrutura estratégica destinada à instalação de empresas e ao desenvolvimento de atividades económicas compatíveis com o modelo de desenvolvimento sustentável do concelho.

Torna-se, por isso, necessário estabelecer um conjunto de normas que regulem a gestão e funcionamento do polo industrial, as condições de alienação e utilização dos lotes, os critérios de seleção das empresas, os direitos e deveres dos adquirentes, os mecanismos de fiscalização e controlo municipal.

O Município de Ponte de Lima promove a execução coordenada e programada do Polo Industrial de Calvelo através da operação de loteamento municipal titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 2/22, emitido em 8 de agosto de 2022.

O presente Regulamento estabelece as condições de alienação e utilização dos lotes municipais integrados no Polo Industrial de Calvelo, os requisitos de acesso e seleção dos projetos empresariais, os direitos e obrigações dos adquirentes e os mecanismos de



acompanhamento e fiscalização municipal, prosseguindo objetivos de desenvolvimento económico, criação de emprego, inovação, sustentabilidade e valorização do tecido empresarial.

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 135.º e 136.º do Código do Procedimento Administrativo e dos artigos 25.º, n.º 1, alíneas g) e i), e 33.º, n.º 1, alíneas g), h) e k), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito de Aplicação

1. O presente Regulamento aplica-se aos lotes municipais que integram o Polo Industrial de Calvelo, constituído através da operação de loteamento titulada pelo Alvará de Loteamento n.º 2/22, emitido em 8 de agosto de 2022.
2. O Regulamento estabelece:
 - a) as condições de alienação dos lotes municipais;
 - b) os requisitos de candidatura e seleção dos projetos empresariais;
 - c) as condições de utilização dos lotes;
 - d) os direitos e obrigações dos adquirentes;
 - e) os mecanismos de acompanhamento e fiscalização da execução dos projetos.
3. A instalação de qualquer atividade fica sempre condicionada à sua compatibilidade com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, com o alvará de loteamento e com a demais legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 2.º

Objetivos do polo industrial



O Polo Industrial de Calvelo prossegue, designadamente, os seguintes objetivos:

- a) Promover o desenvolvimento económico e empresarial do concelho;
- b) Atrair investimento produtivo e tecnologicamente qualificado;
- c) Promover a criação de emprego estável e qualificado;
- d) Incentivar atividades industriais, tecnológicas, biotecnológicas, de saúde e de investigação e desenvolvimento;
- e) Promover práticas empresariais ambientalmente sustentáveis;
- f) Favorecer a integração dos projetos no tecido económico local e regional;
- g) Promover a internacionalização e a criação de valor económico no território.

Artigo 3º

Lei habilitante

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo dos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 135.º e 136.º do Código do Procedimento Administrativo e dos artigos 25.º, n.º 1, alíneas g) e i), e 33.º, n.º 1, alíneas g), h) e k), do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 4º

Relação entre regulamentos

A aplicação do presente Regulamento não prejudica o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis, dos instrumentos de gestão territorial em vigor, das prescrições do alvará de loteamento e dos regimes legais específicos aplicáveis às atividades instaladas.

CAPÍTULO II

Gestão do Polo Industrial

Artigo 5º

Entidade gestora

1. A entidade gestora do Polo Industrial de Calvelo é o Município de Ponte de Lima.



2. Compete ao Município assegurar a gestão das infraestruturas e dos espaços comuns cuja manutenção seja da sua responsabilidade, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

Artigo 6.º

Competências do Município

Compete ao Município, através dos órgãos e serviços legalmente competentes:

- a) Administrar e gerir o Polo Industrial;
- b) Promover os procedimentos de alienação dos lotes;
- c) Avaliar e acompanhar as candidaturas e projetos empresariais;
- d) Fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento e das obrigações assumidas pelos adquirentes;
- e) Acompanhar a concretização dos compromissos que tenham sido considerados na avaliação das candidaturas;
- f) Assegurar a manutenção das infraestruturas municipais;
- g) Exercer os direitos de preferência, resolução e consequente reversão previstos no presente Regulamento e nos títulos de transmissão.

CAPÍTULO III

Alienação dos lotes

Artigo 7º

Modalidades de alienação

1. Os lotes municipais integrados no Polo Industrial de Calvelo podem ser alienados por compra e venda, mediante:
 - a) hasta pública;
 - b) ajuste direto, nos casos expressamente previstos no presente Regulamento.
2. A alienação realiza-se preferencialmente por hasta pública.
3. O ajuste direto apenas pode ser adotado:



a) quando a hasta pública tenha ficado deserta ou não tenha permitido a adjudicação, nos termos previstos no presente Regulamento;

b) quando razões excepcionais de interesse público municipal, devidamente fundamentadas, o justifiquem.

4. A decisão de alienação é tomada pelo órgão municipal competente, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas à Assembleia Municipal em função do valor do imóvel e das condições da alienação.

5. A alienação dos lotes fica sempre subordinada à prossecução dos objetivos previstos no artigo 2.º.

Artigo 8º

Preço base de alienação

1. O preço mínimo de alienação dos lotes municipais integrados no Polo Industrial de Calvelo é fixado em 26,25€ (vinte e seis euros e vinte e cinco cêntimos) por metro quadrado.
2. O preço base de alienação de cada lote corresponde ao resultado da multiplicação da respetiva área pelo valor por metro quadrado fixado no número anterior.
3. O edital identifica, relativamente a cada lote, a respetiva área, o valor por metro quadrado e o preço base de alienação.
4. Na hasta pública, o preço final de alienação corresponde ao valor resultante da licitação, não podendo, em caso algum, ser inferior ao preço base referido no n.º 2.
5. Na alienação por ajuste direto, o preço de alienação não pode ser inferior ao preço base calculado nos termos do n.º 2, sem prejuízo do disposto na legislação aplicável.
6. O preço deve encontrar-se integralmente pago até à celebração do título translativo do direito de propriedade, sem prejuízo do pagamento do sinal e princípio de pagamento previsto no artigo 21.º.

CAPÍTULO IV

Procedimentos

SECÇÃO I



Disposições Comuns

Artigo 9.º

Decisão de abertura do procedimento

A deliberação de abertura do procedimento de alienação deve determinar, designadamente:

- a) o lote ou lotes a alienar;
- b) a modalidade de alienação;
- c) o preço base de cada lote;
- d) a aprovação do edital e das demais peças do procedimento;
- e) o prazo para apresentação das candidaturas;
- f) a composição da comissão de avaliação.

SECÇÃO II

Disposições Particulares

SUBSECÇÃO I

Hasta Pública

Artigo 10.º

Edital

O edital deve conter, designadamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação e localização do lote ou lotes a alienar;
- b) A área e utilização admitida para cada lote;
- c) O preço base de alienação, calculado nos termos do artigo 8.º;
- d) O valor mínimo de cada lanço, nos termos fixados no artigo 18.º;
- e) O prazo, local e modo de apresentação das candidaturas;
- f) Os documentos e elementos que devem instruir a candidatura;
- g) Os critérios e a metodologia de avaliação das candidaturas, por remissão para o Anexo I ao presente Regulamento;
- h) A pontuação mínima necessária para admissão à fase de licitação;
- i) A data, hora e local do ato de abertura das candidaturas;



- j) As condições e prazos de pagamento;
- k) As demais condições relevantes para a alienação e utilização do lote.

Artigo 11.º

Comissão de avaliação

1. O procedimento é conduzido por uma comissão de avaliação nomeada pela Câmara Municipal, composta por três membros efetivos, um dos quais preside, e dois membros suplentes.
2. A deliberação de nomeação identifica o presidente e o membro efetivo que o substitui nas suas faltas e impedimentos.
3. A comissão delibera por maioria dos membros presentes, não sendo admitida abstenção.
4. Compete à comissão, designadamente:
 - a) verificar os requisitos de admissão;
 - b) avaliar e pontuar as candidaturas;
 - c) solicitar os esclarecimentos legalmente admissíveis;
 - d) elaborar o documento de avaliação das candidaturas;
 - e) dirigir a fase de licitação;
 - f) propor a adjudicação.

Artigo 12.º

Atividades admitidas

1. Podem instalar-se no Polo Industrial, desde que compatíveis com o alvará de loteamento e com a legislação aplicável, atividades:
 - a) industriais
 - b) tecnológicas
 - c) biotecnológicas
 - d) ligadas à saúde
 - e) de investigação e desenvolvimento



- f) serviços diretamente associados ou complementares à atividade empresarial instalada no Polo.

2. Considera-se cumprida a afetação do lote quando a atividade seja exercida diretamente pelo adquirente ou por sociedade comercial por este constituída ou participada, desde que o adquirente ou os seus sócios detenham, de forma ininterrupta, pelo menos 30 % do respetivo capital social, mantendo-se a responsabilidade solidária pelo cumprimento de todas as obrigações regulamentares e contratuais.

3. O edital pode especificar, relativamente a cada lote, as utilizações admissíveis de acordo com as prescrições urbanísticas aplicáveis.

Artigo 13.º

Candidatura e Proposta

1. Podem apresentar candidatura as pessoas singulares ou coletivas que exerçam ou pretendam exercer atividade compatível com as atividades admitidas no artigo 12.º.

2. A candidatura é apresentada em sobrescrito exterior, opaco e fechado, do qual devem constar a identificação do candidato e a menção:

«Candidatura para alienação do lote n.º ____ do Polo Industrial de Calvelo».

3. O sobrescrito exterior deve conter dois sobrescritos autónomos, igualmente opacos e fechados, identificados do seguinte modo:

a) Sobrescrito A — Candidatura e Projeto Empresarial;

b) Sobrescrito B — Proposta Económica.

4. O Sobrescrito A — Candidatura e Projeto Empresarial deve conter:

a) Identificação completa do candidato;

b) Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou documento equivalente, quando aplicável;

c) Certidão comprovativa da situação tributária regularizada ou autorização para a respetiva consulta pelo Município;



d) Certidão comprovativa da situação contributiva regularizada ou autorização para a respetiva consulta pelo Município;

e) Certidão ou declaração comprovativa da inexistência de dívida vencida ao Município de Ponte de Lima;

f) Procuração ou outro documento comprovativo dos poderes de representação, quando aplicável;

g) Memória descritiva do projeto empresarial;

h) Descrição da atividade e do processo produtivo ou operacional;

i) Plano de investimento e respetivo cronograma;

j) Indicação do número de postos de trabalho previstos e respetiva qualificação;

k) Descrição das tecnologias, equipamentos e soluções de inovação a implementar;

l) Descrição das medidas de eficiência energética e da utilização prevista de energias renováveis;

m) Descrição das medidas de gestão de resíduos, redução de emissões e reutilização de materiais;

n) Informação relativa à integração territorial e económica do projeto, designadamente fornecedores, parcerias empresariais e integração em cadeias de valor;

o) Plano de negócios ou documento equivalente;

p) Estratégia comercial e, quando aplicável, informação relativa à internacionalização e exportação;

q) Os demais documentos ou elementos expressamente exigidos no Anexo I ou no edital.

5. O Sobrescrito B — Proposta Económica deve conter exclusivamente a identificação do candidato, do lote a que respeita e o preço oferecido para aquisição do lote, expresso em algarismos e por extenso.

6. A proposta económica não pode ser inferior ao preço base de alienação do respetivo lote.



7. Os compromissos e características do projeto empresarial apresentados no Sobrescrito A e considerados para efeitos de avaliação vinculam o candidato, nos termos do presente Regulamento.

8. Os documentos apresentados devem ser redigidos em língua portuguesa ou, quando redigidos noutra língua, acompanhados de tradução devidamente certificada ou nos termos legalmente admissíveis.

9. As candidaturas são registadas pela ordem de entrada, com indicação da respetiva data e hora de receção.

Artigo 14.º

Avaliação das candidaturas

1. As candidaturas admitidas são avaliadas de acordo com a Grelha de Avaliação constante do Anexo I, que constitui parte integrante do presente Regulamento.

2. A pontuação máxima é de 100 pontos.

3. Apenas podem aceder à fase de licitação os candidatos que obtenham uma classificação final igual ou superior a 60 pontos.

4. A pontuação destina-se exclusivamente a determinar a aptidão da candidatura para acesso à fase de licitação, sendo a adjudicação, entre os candidatos qualificados, determinada pelo resultado da licitação.

5. Os compromissos e características do projeto considerados para efeitos de pontuação vinculam o adjudicatário nos termos do presente Regulamento e do título de transmissão.

ARTIGO 15.º

Causas de Exclusão

1. Constituem causas de exclusão da candidatura:

a) A apresentação da candidatura após o termo do prazo fixado para o efeito;

b) A falta de documento ou elemento essencial exigido no artigo 13.º ou no edital, quando a respetiva ausência não seja suscetível de suprimimento;



c) A falta de regularização da situação tributária ou contributiva, nos termos legalmente exigíveis;

d) A existência de dívidas vencidas ao Município de Ponte de Lima;

e) A apresentação de candidatura relativa a atividade não admitida nos termos do artigo 12.º;

f) A prestação de falsas declarações ou a apresentação de informações materialmente inexatas suscetíveis de influenciar a admissão ou a avaliação da candidatura.

2. As candidaturas admitidas que obtenham classificação final inferior a 60 pontos, de acordo com a grelha de avaliação constante do Anexo I, não são admitidas à fase de licitação.

Artigo 16.º

Abertura das candidaturas

1. Na data, hora e local indicados no edital, a comissão procede à abertura dos sobrescritos exteriores das candidaturas apresentadas dentro do prazo.

2. No ato referido no número anterior é exclusivamente aberto o Sobrescrito A — Candidatura e Projeto Empresarial, mantendo-se fechado o Sobrescrito B — Proposta Económica.

3. A comissão procede à identificação dos candidatos e à verificação dos documentos e elementos apresentados.

4. Os Sobrescritos B permanecem fechados e à guarda do Município até à conclusão da avaliação das candidaturas.

5. Do ato de abertura é lavrada ata, da qual constam, designadamente:

a) A identificação dos candidatos;

b) A identificação dos lotes a que respeitam as candidaturas;

c) A identificação dos documentos apresentados;

d) As ocorrências relevantes verificadas durante o ato.



6. Concluído o ato de abertura, a comissão procede à análise e avaliação das candidaturas nos termos do artigo seguinte.

Artigo 17.º

Avaliação e admissão à fase de licitação

1. A comissão procede à análise das candidaturas constantes do Sobrescrito A, verificando o cumprimento dos requisitos previstos no presente Regulamento e no edital.
2. As candidaturas admitidas são avaliadas e pontuadas de acordo com a grelha constante do Anexo I ao presente Regulamento.
3. A avaliação é efetuada sem abertura ou conhecimento do conteúdo do Sobrescrito B — Proposta Económica.
4. A comissão elabora documento de avaliação, devidamente fundamentado, do qual consta, relativamente a cada candidatura:
 - a) a pontuação atribuída em cada critério e subcritério;
 - b) a classificação final obtida;
 - c) a indicação da admissão ou não admissão à fase de licitação.
5. São admitidos à fase de licitação os candidatos que obtenham classificação final igual ou superior a 60 pontos.
6. Concluída a avaliação e observada a tramitação legalmente aplicável, os candidatos são notificados do respetivo resultado.
7. Os candidatos admitidos são igualmente notificados da data, hora e local da realização da fase de licitação.
8. Os Sobrescritos B relativos aos candidatos não admitidos à fase de licitação permanecem fechados e não são considerados para qualquer efeito no procedimento.

Artigo 18.º

Abertura das propostas económicas e licitação



1. Na data, hora e local previamente comunicados, a comissão procede à abertura dos Sobrescritos B — Proposta Económica exclusivamente dos candidatos admitidos à fase de licitação.
2. A comissão procede à verificação da conformidade das propostas económicas com o disposto no presente Regulamento.
3. A proposta económica não é admitida quando:
 - a) não permita determinar inequivocamente o preço oferecido;
 - b) respeite a lote diferente daquele a que se refere a candidatura;
 - c) apresente preço inferior ao preço base de alienação do respetivo lote;
 - d) não contenha os elementos exigidos no n.º 5 do artigo 13.º.
4. Apenas podem participar na licitação os candidatos admitidos nos termos do artigo anterior que tenham apresentado proposta económica válida para o mesmo lote.
5. A comissão anuncia publicamente, relativamente a cada lote:
 - a) a identificação dos candidatos com proposta económica válida;
 - b) o valor das respetivas propostas económicas.
6. A licitação inicia-se a partir do valor mais elevado das propostas económicas válidas apresentadas para o respetivo lote.
7. O valor mínimo de cada lanço é de 100,00€ (cem euros).
8. Cada lanço deve superar o valor anteriormente anunciado em, pelo menos, o montante referido no número anterior.
9. No ato da licitação, cada licitante deve declarar a qualidade em que intervém e apresentar documento comprovativo da respetiva identificação.
10. Quando o licitante intervenha em representação de outrem, deve apresentar documento comprovativo dos poderes necessários para o ato, salvo se o mesmo já constar da candidatura e se mantiver válido.
11. A licitação termina quando o presidente da comissão anunciar por três vezes o lanço mais elevado sem que este seja coberto.



12. Terminada a licitação, o presidente da comissão anuncia o candidato que apresentou o lance mais elevado e o respetivo valor.

13. Quando exista apenas um candidato com proposta económica válida para determinado lote, não há lugar à realização de lances, correspondendo o valor da respetiva proposta económica ao valor final da licitação.

14. Do ato é lavrada ata, da qual constam, designadamente, os candidatos presentes ou representados, os valores das propostas económicas abertas, as propostas não admitidas e respetiva fundamentação, os lances efetuados e o valor final alcançado relativamente a cada lote.

Artigo 19.º

Adjudicação

1. Concluída a licitação, a comissão elabora proposta de adjudicação provisória a favor do candidato que tenha apresentado o lance mais elevado.

2. A adjudicação definitiva compete à Câmara Municipal, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas a outros órgãos municipais.

3. A deliberação de adjudicação identifica:

- a) o adjudicatário;
- b) o lote;
- c) o preço final;
- d) os principais compromissos resultantes da candidatura;
- e) as condições a fazer constar do título de transmissão.

4. A deliberação é notificada aos interessados.

ARTIGO 20.º

Não Adjudicação

1. Não há lugar a adjudicação quando:

- a) não tenha sido apresentada qualquer candidatura;



- b) nenhuma candidatura tenha sido admitida;
 - c) nenhum candidato tenha obtido a classificação mínima exigida;
 - d) nenhuma proposta económica válida tenha sido apresentada;
 - e) circunstâncias supervenientes, devidamente fundamentadas e determinadas por razões de interesse público, tornem inconveniente ou impossível a adjudicação.
2. A decisão de não adjudicação e a respetiva fundamentação são notificadas aos candidatos.

ARTIGO 21º

Pagamento

1. No prazo de 10 dias úteis após a notificação da adjudicação definitiva, o adjudicatário procede ao pagamento de 10 % do preço, a título de sinal e princípio de pagamento.
2. O remanescente do preço deve encontrar-se integralmente pago até à celebração do título translativo do direito de propriedade.
3. A falta de pagamento do montante previsto no n.º 1, no prazo aí estabelecido, por facto imputável ao adjudicatário, determina a revogação da adjudicação.
4. A falta de pagamento do remanescente do preço no prazo fixado para a outorga da escritura, por facto imputável ao adjudicatário, determina a revogação da adjudicação e a perda integral da quantia prestada a título de sinal e princípio de pagamento a favor do Município, sem prejuízo da responsabilidade civil pelos danos excedentes.
5. As decisões previstas nos números anteriores são tomadas pelo órgão municipal competente, observada a tramitação legalmente aplicável.
6. O edital identifica os meios de pagamento admitidos.

Artigo 22º

Título de transmissão

1. O título translativo do direito de propriedade deve ser celebrado no prazo máximo de 60 dias após a notificação da adjudicação definitiva, salvo prorrogação devidamente fundamentada.



2. Do título devem constar expressamente:

- a) A sujeição ao presente Regulamento;
 - b) A atividade e finalidade autorizadas;
 - c) Os compromissos essenciais assumidos na candidatura;
 - d) Os prazos previstos no artigo 31.º;
 - e) O regime de inalienabilidade;
 - f) O direito de preferência do Município;
 - g) As causas de resolução do contrato e o regime integral de reversão do lote, perda de quantias e destinação das benfeitorias previsto no n.º 5 do artigo 29.º.
3. As cláusulas de inalienabilidade, direito de preferência, resolução e reversão com perda de quantias e renúncia a direito de retenção ou indemnização por benfeitorias constituem encargos com eficácia real e são objeto dos correspondentes atos de registo predial, a expensas do adquirente.
4. São da responsabilidade do adquirente os impostos, emolumentos e demais encargos legalmente devidos pela transmissão e respetivos registos.

Artigo 23.º

Hasta pública deserta

Quando a hasta pública tenha ficado deserta ou não tenha conduzido à adjudicação, a Câmara Municipal pode deliberar:

- a) a realização de nova hasta pública; ou
- b) quando se encontrem preenchidos os requisitos previstos no artigo 7.º, o recurso ao ajuste direto, sem alteração substancial das condições essenciais da alienação e por preço não inferior ao preço base anteriormente fixado.

SUBSECÇÃO II

Ajuste Direto

Artigo 24.º



Tramitação

1. A alienação por ajuste direto depende de deliberação fundamentada da Câmara Municipal que identifique:

- a) o fundamento legal e regulamentar do recurso ao ajuste direto;
- b) o lote a alienar;
- c) o interessado;
- d) o preço;
- e) o projeto empresarial a instalar;
- f) o interesse público municipal prosseguido.

2. O candidato deve apresentar os elementos necessários à apreciação da sua capacidade e do projeto empresarial, nos termos dos artigos 12.º a 15.º, com as necessárias adaptações.

3. O projeto empresarial é avaliado de acordo com a grelha constante do Anexo I, devendo a decisão de alienação ponderar fundamentadamente a respetiva classificação, a adequação do projeto aos objetivos previstos no artigo 2.º e o interesse público municipal prosseguido.

4. Quando para o mesmo lote exista mais do que uma candidatura admitida nos termos do número anterior, a adjudicação é precedida de fase de licitação entre os candidatos qualificados, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 18.º, iniciando-se a licitação a partir da proposta de valor mais elevado.

5. Em caso de apresentação de candidatura única o preço de alienação é fixado por valor da proposta apresentada, não podendo ser inferior ao preço base calculado nos termos do artigo 8.º.

6. A decisão final de alienação compete ao órgão municipal legalmente competente.

Artigo 25.º

Regime aplicável ao ajuste direto

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, são aplicáveis ao ajuste direto, com as necessárias adaptações, as disposições dos artigos 8.º, 12.º a 15.º, 18.º (no caso previsto no



n.º 4 do artigo anterior), 19.º a 22.º e 26.º a 35.º, bem como a grelha de avaliação constante do Anexo I.

CAPÍTULO V

Disposições Especiais

Artigo 26.º

Inalienabilidade

1. Durante os seis anos subsequentes à celebração do título de transmissão, o adquirente não pode alienar ou transmitir o lote, total ou parcialmente, sem prévia autorização do Município.
2. A autorização só pode ser concedida mediante deliberação fundamentada da Câmara Municipal, por razões excecionais devidamente justificadas, e desde que fique salvaguardada a prossecução dos objetivos que fundamentaram a alienação.
3. A transmissão autorizada não prejudica a manutenção das obrigações e condicionamentos aplicáveis ao lote, devendo o novo titular assumir expressamente as obrigações ainda vigentes.

Artigo 27.º

Garantias Reais e Financiamento Bancário

1. O regime de inalienabilidade e os condicionamentos previstos no presente Regulamento não prejudicam a constituição de hipoteca voluntária sobre o lote e respetivas construções a favor de instituição de crédito legalmente autorizada, exclusivamente para garantia de financiamento destinado à aquisição do terreno ou à realização das obras de edificação e instalação da atividade industrial aprovada.
2. Em caso de execução da hipoteca referida no número anterior, o Município de Ponte de Lima goza do direito de preferência na aquisição do imóvel, mantendo-se em qualquer caso a afetação urbanística e funcional do lote às atividades admitidas no Polo Industrial.

Artigo 28.º



Direito de preferência

1. O Município de Ponte de Lima goza de direito de preferência na alienação ou transmissão onerosa do lote, nos termos constantes do título de transmissão e da legislação aplicável.
2. O titular deve comunicar ao Município o projeto de alienação e todas as respetivas condições, para efeitos de eventual exercício do direito de preferência.
3. O direito é exercido pelo órgão municipal competente.

Artigo 29º

Resolução e reversão

1. Constituem fundamento para resolução do contrato de alienação e consequente reversão do lote para o Município, quando o incumprimento seja imputável ao adquirente:
 - a) Utilização do lote para atividade não admitida ou não autorizada;
 - b) Utilização, ocupação ou transformação em desconformidade com os instrumentos de gestão territorial, o alvará de loteamento ou o presente Regulamento;
 - c) Incumprimento injustificado dos prazos previstos no artigo 31.º;
 - d) Alienação ou transmissão do lote em violação do artigo 26.º;
 - e) Incumprimento grave de compromissos essenciais da candidatura que tenham sido determinantes para a respetiva qualificação;
 - f) Abandono da laboração por período superior a três anos por facto imputável à empresa, ou cinco anos por facto que não lhe seja imputável;
 - g) Prestação de falsas declarações determinantes da adjudicação.
2. A intenção de resolução e reversão é precedida de audiência do interessado e de apreciação das circunstâncias concretas do incumprimento, designadamente da sua gravidade, imputabilidade, duração e possibilidade de regularização.
3. A decisão de resolução e reversão compete ao órgão municipal legalmente competente e deve ser especialmente fundamentada.
4. Não havendo acordo quanto à restituição voluntária do imóvel, o Município promove judicialmente a efetivação da resolução e da consequente reversão.



5. Em caso de resolução do contrato e consequente reversão do lote para o Município por facto imputável ao adquirente:

- a) O adquirente perde a totalidade das quantias pagas a favor do Município, a título de cláusula penal e compensação pelos prejuízos decorrentes do incumprimento, não havendo lugar à devolução de qualquer montante;
- b) Todas as construções, infraestruturas e benfeitorias, necessárias, úteis ou voluptuárias, incorporadas ou introduzidas no lote reverterem gratuitamente a favor do Município, sem direito a qualquer indemnização, compensação, reembolso ou invocação do direito de retenção;
- c) O Município pode, em alternativa e em função do interesse público municipal, exigir ao adquirente faltoso a demolição integral das obras executadas e a reposição do terreno no seu estado original, correndo todos os custos e encargos por conta deste;
- d) As condições previstas nas alíneas anteriores constam obrigatoriamente do título de transmissão do lote e constituem encargo sujeito ao correspondente registo predial.

CAPÍTULO VI

Uso, ocupação e transformação do solo

Artigo 30º

Uso, ocupação e transformação

- 1. O uso, ocupação e transformação de cada lote estão sujeitos aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, ao alvará de loteamento, à legislação em vigor e ao presente Regulamento.
- 2. A utilização do lote para finalidade incompatível com os regimes referidos no número anterior constitui fundamento para adoção das medidas de tutela da legalidade urbanística legalmente adequadas e, quando preenchidos os respetivos pressupostos, para resolução do contrato e reversão nos termos do artigo 29.º.

Artigo 31º



Prazos de concretização do projeto

1. O procedimento de controlo prévio urbanístico necessário à execução das instalações deve ser iniciado no prazo máximo de 10 meses após a celebração do título de transmissão.
2. As obras devem iniciar-se no prazo máximo de seis meses após a formação do título urbanístico que permita a respetiva execução.
3. As instalações devem encontrar-se concluídas e em condições de utilização no prazo máximo de três anos após a celebração do título de transmissão.
4. A atividade económica prevista na candidatura deve iniciar-se no prazo máximo de 90 dias após a obtenção do título que permita a utilização das instalações.
5. Os prazos previstos no presente artigo podem ser prorrogados pela Câmara Municipal, mediante requerimento fundamentado do interessado apresentado antes do respetivo termo, quando ocorram circunstâncias não imputáveis ao adquirente ou outras razões excecionais devidamente comprovadas.
6. Os períodos de atraso não imputáveis ao adquirente, designadamente os decorrentes da tramitação de procedimentos administrativos ou de outros impedimentos legalmente atendíveis, constituem fundamento para a prorrogação dos prazos, pelo período que se mostre adequado às circunstâncias do caso concreto.
7. O incumprimento grave e imputável dos prazos pode constituir fundamento de resolução e reversão nos termos do artigo 29.º.

Artigo 32º

Conservação e manutenção

O titular do lote deve assegurar permanentemente a conservação e manutenção dos edifícios, construções e espaços exteriores da sua responsabilidade, devendo designadamente:

- a) manter em adequado estado os espaços verdes existentes no lote;
- b) manter limpos e desimpedidos os espaços de circulação;



c) assegurar a adequada localização e conservação dos equipamentos de deposição de resíduos;

d) proceder à separação, acondicionamento e encaminhamento dos resíduos resultantes da atividade nos termos legalmente aplicáveis;

e) efetuar as operações de carga e descarga no interior do respetivo lote, sempre que as condições físicas o permitam.

Artigo 33.º

Efluentes, resíduos e emissões

1. Os operadores instalados no Polo são responsáveis pela gestão dos resíduos, efluentes e emissões resultantes das respetivas atividades, nos termos da legislação aplicável.
2. É proibida a descarga ou deposição de substâncias, resíduos ou efluentes fora dos sistemas ou locais legalmente destinados a esse efeito.
3. Os operadores devem possuir e manter atualizados os títulos, autorizações, registos e demais documentos legalmente exigíveis em matéria ambiental.
4. O Município pode solicitar os elementos necessários à verificação do cumprimento das obrigações previstas no presente artigo, sem prejuízo das competências próprias das demais entidades fiscalizadoras.

Artigo 34.º

Fiscalização e dever de informação

1. Compete ao Município fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento e das obrigações assumidas no âmbito da alienação dos lotes.
2. Os adquirentes devem facultar ao Município os elementos necessários à verificação do cumprimento das condições da alienação e dos compromissos assumidos na candidatura.
3. A fiscalização municipal não prejudica as competências legalmente atribuídas a outras entidades.

Artigo 35.º



Acompanhamento dos compromissos da candidatura

1. Os compromissos assumidos pelo candidato que tenham sido considerados para efeitos da pontuação da candidatura vinculam o adjudicatário.
2. O Município pode verificar a respetiva concretização através da solicitação de documentos, declarações, relatórios ou outros meios adequados.
3. As alterações aos compromissos inicialmente assumidos podem ser aceites pela Câmara Municipal quando, cumulativamente:
 - a) sejam devidamente fundamentadas;
 - b) resultem de circunstâncias objetivas supervenientes;
 - c) não descaracterizem substancialmente o projeto que fundamentou a qualificação da candidatura;
 - d) não determinem, considerada a nova configuração do projeto, uma classificação inferior à pontuação mínima prevista no artigo 14.º.
4. O incumprimento substancial e imputável de compromissos essenciais da candidatura que tenham sido determinantes para a respetiva qualificação pode constituir fundamento de resolução do contrato, nos termos do artigo 29.º.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 36º

Publicidade

O presente Regulamento é objeto de publicação nos termos legalmente exigidos e disponibilizado no sítio institucional do Município de Ponte de Lima.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

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



Paços do Concelho de Ponte de Lima, __ de _____ de 2026,
O Presidente da Câmara Municipal,

Eng.º Vasco Ferraz