



Ponte de Lima

**Programa de Procedimento da hasta pública para alienação do
direito de propriedade dos lotes de terreno municipal no Polo
Industrial do Granito das Pedras Finas**



Ponte de Lima

ARTIGO 1.º

OBJETO E MODALIDADE DO CONCURSO

1. O concurso tem por objeto a alienação onerosa do direito de propriedade de **19** lotes de terreno propriedade do Município, identificados no Anexo I do presente procedimento, sítos no Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.
2. O concurso é público, podendo apresentar proposta todas as entidades que se encontrem nas condições estabelecidas no Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.
3. O preço mínimo de alienação do direito de propriedade dos lotes municipais, livre de ónus e encargos, é fixado em **€10,87/m²**.

ARTIGO 2.º

ENTIDADE PÚBLICA ALIENANTE

A entidade pública alienante é o Município de Ponte de Lima, sito na Praça da República, 4990-620 Ponte de Lima, com o telefone n.º 258 900 400, Fax n.º 258 900 410, endereço de correio eletrónico: geral@cm-pontedelima.pt e sítio na Internet <http://www.cm-pontedelima.pt>.

ARTIGO 3.º

CONCORRENTES

1. Podem concorrer pessoas singulares ou coletivas com sede no concelho de Ponte de Lima e que se dediquem ao exercício de atividade industrial de transformação de granito declarada à Autoridade Tributária.
2. As entidades concorrentes têm de estar reconhecidas como entidades de competência, solvibilidade e idoneidade, que cumpram as seguintes condições:
 - a) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Ponte de Lima proceda à respetiva consulta em www.portaldasfinancas.gov.pt;
 - b) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Ponte de Lima proceda à respetiva consulta em www.seg-social.pt;
 - c) Não serem devedores ao Município de Ponte de Lima.
3. Durante a fase de elaboração das propostas, os interessados poderão visitar os lotes objeto do concurso.

ARTIGO 4.º

APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. Os interessados poderão formular a sua proposta a concurso, nas datas e locais indicados no Edital de publicitação deste concurso.
2. O ato público de abertura de propostas e a hasta pública são publicitadas por edital afixado nos lugares de estilo, no site institucional do Município e num jornal local.
3. À sessão do ato público pode assistir qualquer interessado, mas nele apenas podem intervir os candidatos e seus representantes que para o efeito estiverem devidamente legitimados, com poderes para o ato, bastando, para tanto, a exibição dos respetivos cartões de cidadão ou bilhetes de identidade e de procuração emitida pela sociedade ou



Ponte de Lima

agrupamento, da qual conste o nome e número do documento de identificação dos representantes.

4. As propostas e os documentos que as acompanham, podem ser entregues pelos concorrentes ou seus representantes, diretamente durante o período normal de atendimento ao público no GAM – Gabinete de Atendimento ao Munícipe do Município de Ponte de Lima – Praça da República, 4990-620 Ponte de Lima, ou remetidas pelo correio sob registo e com aviso de receção.

5. O período normal de atendimento ao público no GAM – Gabinete de Atendimento ao Munícipe é das 9h00m às 12h00m e das 14h00m às 16h00m.

7. Se o envio da proposta se efetuar pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

ARTIGO 5.º

PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

1. A entidade que preside ao concurso é o Município de Ponte de Lima, a quem deverão ser apresentadas por escrito, dentro do primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, as reclamações e pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças do processo de concurso, o incumprimento deste ponto torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas.

3. A adjudicação é da competência da Câmara Municipal, mediante proposta do Júri.

4. O Júri será constituído por:

- Presidente: Eng. Carlos M. Pinto Correia do Lago, Vereador;
- Vogais efetivos: Dr.ª Maria Sofia Fernandes Velho de Castro Araújo, Chefe da DAG, e Eng.º João Jácome Fernandes de Almeida Fornelos, Chefe da DEP;
- Vogais suplentes: Dr.ª Filomena Mimoso da Silva, técnica superior jurista, e Eng.º Carlos Alberto Azevedo Lima, Chefe da DMEI.

5. Sem prejuízo de, e por questões logísticas ou de funcionalidade, poder ser prestado apoio por quaisquer outros funcionários municipais ou de, em caso de falta ou impedimento de qualquer dos membros efetivos, o Presidente da Câmara Municipal designar substituto.

ARTIGO 6.º

DOCUMENTOS QUE INSTRUEM AS PROPOSTAS

1. A proposta deverá ser instruída com os seguintes documentos, sob pena de exclusão:

a) Identificação do concorrente, mencionando o seu nome, número de contribuinte, número do Bilhete de Identidade/Cartão de Cidadão ou de pessoa coletiva, estado civil, domicílio, ou, no caso de pessoa coletiva, Código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, válida e atualizada;



Ponte de Lima

- b) Certidão comprovativa de que a situação tributária do candidato se encontra regularizada ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Ponte de Lima proceda à respetiva consulta em www.portaldasfinancas.gov.pt;
- c) Certidão comprovativa de que a situação do candidato se encontra regularizada perante a segurança social ou comprovativo da autorização conferida para que o Município de Ponte de Lima proceda à respetiva consulta em www.seg-social.pt;
- d) Certidão de não dívida ao Município de Ponte de Lima;
- e) No caso de se tratar de um representante de outrem deverá ser apresentada a respetiva procuração com poderes para o respetivo ato;
- f) documento comprovativo do exercício de atividade industrial de transformação de granito declarada à Autoridade Tributária;
- g) documento comprovativo da qualidade de arrendatário de lote constituído pelo alvará de loteamento n.º 1/22, se aplicável;
- h) declaração elaborada nos termos do Anexo III.

ARTIGO 7.º

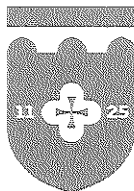
MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. A proposta elaborada nos termos do Anexo II, e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, no caso de não o serem, serão acompanhados da tradução devidamente autorizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
2. Não poderá conter palavras riscadas, emendas, rasuras ou entrelinhas, a não ser com a respetiva ressalva.
3. A proposta e os documentos que a acompanham deverão ser encerrados em sobrescrito opaco e fechado, em cujo rosto se escreverá as palavras **“Proposta para alienação do direito de propriedade do lote “___” de terreno municipal no Polo Industrial do Granito das Pedras Finas”** e o nome ou a denominação social do concorrente e o seu endereço.
4. A proposta será assinada pelo proponente, ou seu representante legal e, sempre que seja assinada por procurador, juntar-se-á procuração que confira a este último, poderes para o efeito.
5. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.
6. A receção dos invólucros é registada, anotando-se a data e a hora em que os mesmos são recebidos e, no caso de entrega direta, a identidade das pessoas que a efetuaram, sendo entregue a estas um recibo comprovativo.
7. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

ARTIGO 8.º

CAUSAS DE EXCLUSÃO

1. Constituem causas de exclusão dos candidatos:
 - a) A não apresentação de um qualquer dos documentos exigidos no artigo 6.º do presente Programa;



Ponte de Lima

- b) A não apresentação da proposta até à data limite fixada no n.º 1 do artigo 4.º do presente Programa;
 - c) A existência de dívidas às Finanças, ao Município ou à Segurança Social;
2. Constituem causas de exclusão das propostas:
- a) A não observação do disposto nos artigos 6.º e 7.º do presente Programa;
 - b) que não contenham os elementos exigidos nos artigos 6º e 7º do presente Programa.
3. São excluídos os concorrentes cujas propostas não sejam recebidas no prazo fixado e ainda os que não reúnam os critérios previstos no artigo 3º.

ARTIGO 9º

REGRAS GERAIS DO ATO PÚBLICO

1. Ao ato público pode assistir qualquer interessado, apenas podendo nele intervir os concorrentes e os seus representantes legais, devidamente credenciados.
2. Se o concorrente se fizer representar na sessão de abertura de propostas, deverá o representante estar devidamente credenciado e exibir o documento conferindo-lhe poderes especiais para intervir em todos os atos da mesma.
3. No caso de intervenção do titular de sociedade será necessária a exibição do seu bilhete de identidade/cartão do cidadão acompanhado de certidão registo comercial atualizada.
4. Antes do início do ato público de abertura das propostas serão prestados todos os esclarecimentos sobre o objeto do mesmo.
5. Declarado aberto o ato público, a Comissão procede, depois, à leitura da lista de candidatos elaborada de acordo com a ordem das propostas entregues.
6. O ato público inicia-se com a abertura das propostas pela ordem de entrada, para cada um dos lotes.
7. Seguidamente, a Comissão rubrica todos os documentos de cada uma das propostas.
8. De seguida, a Comissão interrompe o ato público para que se proceda, em sessão privada, à análise dos documentos e das propostas apresentadas pelos concorrentes, deliberando sobre a sua admissão ou exclusão.

ARTIGO 10º

NOTIFICAÇÃO DA ADMISSÃO À HASTA PÚBLICA

1. No segundo dia útil seguinte, pelas 15h00m, no mesmo local, retoma-se o ato público, para que os candidatos tomem conhecimento das decisões da comissão.
2. Proceder-se-á, em ato contínuo, à licitação oral entre os concorrentes referidos no número anterior, ficando a constar da ata os lanços sucessivamente oferecidos.
3. A base de licitação para os efeitos do disposto no número anterior, corresponde ao valor base de licitação anunciado, não podendo os lanços subsequentes ser de valor inferior a 0,50€ (cinquenta cêntimos).
4. Os interessados devem declarar a qualidade em que licitam, nomeadamente, em nome próprio ou em representação, ou ainda como mandatário, gestor de negócios ou representante de outrem, apresentando para o efeito documento comprovativo dessa qualidade.
5. A licitação termina quando o Presidente do Júri tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.



Ponte de Lima

6. Terminada a licitação, há lugar ao exercício de eventuais direitos de preferência.
7. Terminada a licitação elabora-se ata do ato, que deve ser assinada pelos membros da comissão.

ARTIGO 11.º **ADJUDICAÇÃO**

1. A adjudicação dos lotes será atribuída pela Câmara Municipal com base na ata do ato público elaborada pela Comissão.
2. Nos dez dias úteis posteriores à respetiva deliberação da Câmara Municipal, todos os interessados serão notificados do ato de adjudicação.

ARTIGO 12.º **NÃO ADJUDICAÇÃO**

1. Não há lugar a adjudicação quando:
 - a) Não tenha sido apresentada proposta;
 - b) Todas as candidaturas ou todas as propostas tenham sido excluídas;
 - c) A proposta não for igual ou superior ao valor base indicado para o Lote no Anexo I;
 - d) Por circunstâncias imprevistas, seja necessário alterar aspetos fundamentais das peças do procedimento após o termo do prazo fixado para a apresentação das propostas;
 - e) Circunstâncias supervenientes ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, relativas aos pressupostos da Hasta Pública, o justifiquem.
2. A decisão de não adjudicação, bem como os respetivos fundamentos, deve ser notificada a todos os candidatos.
3. No caso da alínea d) do número anterior, dar-se-á início a um novo procedimento no prazo máximo de seis meses a contar da data da notificação da decisão de não adjudicação.

ARTIGO 13.º **MODALIDADE DE PAGAMENTO**

- 1 - O pagamento do preço de alienação de lote de terreno municipal deve ser pago em dinheiro, até à data da celebração da escritura translativa do direito de propriedade ou documento particular de efeito equivalente, podendo no entanto ser pago por troca com outros bens ou direitos, livres de ónus e encargos, com prévia fundamentação de interesse público municipal, mediante prévia avaliação a promover pela Câmara Municipal, a expensas do interessado, cujo valor deve ser pago até ao momento da assinatura do título translativo do direito de propriedade.
- 2 - No prazo de dez dias úteis a contar da decisão de adjudicação do lote de terreno, o interessado deve proceder ao pagamento do valor correspondente a 10 % do preço, a título de sinal e princípio de pagamento.
- 3 - O incumprimento dos prazos para pagamento do sinal e princípio de pagamento e do remanescente do preço, por razões imputáveis ao interessado, constitui motivo de revogação da deliberação de adjudicação pela Câmara Municipal a proferir após audiência prévia, e de adjudicação ao candidato graduado em posição imediatamente subsequente.



Ponte de Lima

Artigo 14.º

TRANSMISSÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

1. A escritura de transmissão do direito de propriedade sobre o lote de terreno ou documento particular com efeito equivalente, deve realizar-se no prazo de sessenta dias após a notificação da deliberação de adjudicação, devendo conter menção expressa da sujeição ao presente regulamento e demais normas aplicáveis, nomeadamente no que se refere a inalienabilidade, exercício do direito de preferência, direito de reversão e obras de construção.
2. Constituem encargos do interessado, pela transmissão do lote, nomeadamente o pagamento de IMT, imposto de selo, emolumentos do notariado e do registo predial e demais despesas da celebração do ato.

Artigo 15.º

INALIENABILIDADE DE LOTE ADQUIRIDO

- 1 - No período de seis anos subsequentes à data de assinatura do título de alienação de lote de terreno, não é permitida a alienação ou transmissão sob qualquer forma ou título de lote adquirido, sem prévia autorização da Câmara Municipal.
- 2 - A Câmara Municipal pode autorizar a alienação ou transmissão de lote antes de decorrido o período de tempo de seis anos sobre a data de assinatura do título de alienação, em casos excecionais ponderosos, mediante fundamentação bastante.

Artigo 16.º

EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

À Câmara Municipal é conferido o direito de exercício de preferência na alienação ou transmissão a qualquer título de lote adquirido.

Artigo 17.º

DIREITO DE REVERSÃO

- 1 - A Câmara Municipal tem direito de reversão sobre o direito de propriedade de lote alienado, sempre que ao mesmo seja dado uso, ocupação ou transformação incompatível com os instrumentos de gestão territorial, prescrições constantes do alvará de loteamento e do presente regulamento, bem como das normas legais que regem sobre o exercício da atividade respetiva.
- 2 - O direito de reversão é exercido, na falta de acordo, em ação judicial, ao preço da alienação por m², acrescido da correção monetária resultante dos coeficientes de desvalorização da moeda.
- 3 - Exercido o direito de reversão, ao titular do direito de propriedade do lote, é concedida a faculdade de levantar as benfeitorias úteis realizadas no prazo de 60 dias, a contar da data do acordo ou de decisão judicial.
- 4 - O exercício do direito de reversão não confere direito a indemnização ou compensação pelas benfeitorias necessárias realizadas.

Artigo 18.º

USO, OCUPAÇÃO E TRANSFORMAÇÃO



Ponte de Lima

- 1 - O uso, ocupação e transformação do solo é condicionado à observação das prescrições constantes dos planos municipais em vigor e do alvará de loteamento.
- 2 - O uso, ocupação e transformação do solo em desconformidade com o previsto no n.º 1, sem prejuízo da prevalência de leis e regulamentos governamentais, confere à Câmara Municipal o exercício do direito de reversão sobre o lote alienado.

Artigo 19.º

OBRAS DE CONSTRUÇÃO - COMUNICAÇÃO PRÉVIA - LICENCIAMENTO

- 1 - A comunicação prévia, corretamente instruída para a realização de obras de construção, ou o requerimento inicial para licenciamento, deve ser apresentada no prazo de dez meses após a assinatura do título translativo do direito de propriedade.
- 2 - As obras de construção devem iniciar-se no prazo de seis meses após a admissão da comunicação prévia ou da notificação do licenciamento.
- 3 - As obras de construção devem estar integralmente concluídas no prazo de três anos após a data de assinatura do título translativo do direito de propriedade, a qual é considerada concluída logo que seja emitida a competente autorização de utilização.
- 4 - O exercício da atividade industrial deve iniciar-se no decurso dos noventa dias posteriores à emissão da licença de utilização.

Artigo 20.º

DEVER DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

O titular de lote de terreno deve promover permanentemente a conservação e manutenção de edifícios, outras construções e espaços, realizando periodicamente as obras necessárias, mais devendo:

- a) Cuidar da arborização e ajardinamento dos espaços;
- b) Manter permanentemente livres, limpos e higienizados os espaços de circulação;
- c) Velar pela conservação e localização dos contentores de resíduos sólidos;
- d) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
- e) Realizar todas as cargas e descargas dentro do lote.

Artigo 21.º

TRATAMENTO DE EFLUENTES

- 1 - Nas instalações industriais que produzam águas residuais industriais é obrigatória a instalação, antes da câmara de ramal de ligação, de um sistema de pré-tratamento adequado e justificado às necessidades, bem como poderá ser exigida a construção de um órgão complementar de pré-tratamento adequado à remoção de poluentes resultantes da atividade, designadamente:
 - a) Retentor de sólidos;
 - b) Retentor de areias;
 - c) Retentor de gorduras;
 - d) Separador de hidrocarbonetos;
 - e) Tanques de regularização e/ou homogeneização.
- 2 - As águas residuais industriais e afins devem ser objeto de exame, caso a caso, relativamente aos processos químicos e físicos com que estão relacionados, e ser tratadas em



Ponte de Lima

instalações com elevado grau de automatização, de modo a serem publicamente conhecidas as implicações de saúde públicas, ecológicas, estéticas e económicas.

3 - É absolutamente proibido o lançamento de águas residuais nas redes recetoras públicas, sem prévia submissão a tratamento artificial necessário, nos termos previstos na legislação aplicável.

Artigo 22.º

TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

1 - Os resíduos sólidos produzidos, após o necessário grau de tratamento, devem ser encaminhados a destino final adequado de acordo com a legislação aplicável.

2 - Os dispositivos de tratamento de resíduos sólidos devem ser concebidos com dimensão de instalação que assegure a neutralidade de impacte urbano.

Artigo 23.º

PREVENÇÃO E CONTROLE DE EMISSÕES POLUENTES

As instalações industriais que pela natureza da atividade possam provocar emissões de poluentes para o ar, ficam obrigadas a obter os necessários títulos, licenças ou autorizações de exploração emitidas pelas entidades coordenadoras do licenciamento de atividade e instalações abrangidas, nos termos da legislação em vigor.

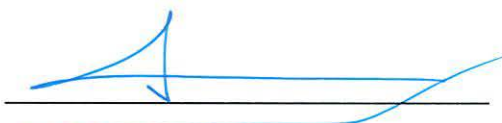
Artigo 24.º

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

À presente hasta pública é aplicável o Regulamento do Polo Industrial do Granito das Pedras Finas, aprovado, pela Câmara Municipal em 25 de janeiro de 2021 e a 2 de novembro de 2022, e pela Assembleia Municipal em 27 de fevereiro de 2021 e a 17 de dezembro de 2022, publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 18, de 25 de janeiro de 2023, bem como o Plano de Urbanização das Oficinas de Cantaria das Pedras Finas, que define a SUOPG1 - Polo Industrial do Granito, executada em colaboração com entidades privadas, mediante a operação de loteamento licenciada por deliberação da Câmara Municipal tomada na reunião realizada a 11 de fevereiro de 2022, titulada pelo alvará de loteamento n.º 1/22, emitido em 1 de fevereiro de 2022, com a denominação de Polo Industrial do Granito das Pedras Finas.

Ponte de Lima, 05 de janeiro de 2026,

O Presidente da Câmara Municipal de Ponte de Lima,



Vasco Ferraz (Eng.º)