



CÂMARA MUNICIPAL DE NORDESTE

PROGRAMA DO CONCURSO

**HASTA PÚBLICA PARA TRANSMISSÃO ONEROSA DO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE
LOTES DA ZONA INDUSTRIAL DO NORDESTE**

PROC.º Nº 02HP/2026



Município de Nordeste (Açores)

Cláusula 1.ª

Lei Habilitante

O presente Programa é efetuado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação, conjugado com o Decreto Legislativo Regional n.º 34/2008/A de 28 de julho, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 15/2009/A de 6 de agosto, repristinado, Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual versão, do Código do Procedimento Administrativo e do Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste.

Cláusula 2.ª

Identificação do Ato

Hasta Pública Para Transmissão Onerosa do Direito de Superfície de Lotes da Zona Industrial do Concelho do Nordeste.

Cláusula 3.ª

Objeto

O presente Programa tem por objeto a arrematação em Hasta Pública da Transmissão Onerosa do Direito de Superfície de Lotes da Zona Industrial do Concelho do Nordeste, melhor identificados nas plantas constantes dos Anexos I e II do presente Programa do Concurso.

Cláusula 4.ª

Entidade Adjudicante

A entidade adjudicante que preside à presente Hasta Pública é o Município do Nordeste, sito à Praça da República, 9630-141 Nordeste, Açores, com o número de telefone 296 480 060, com o endereço eletrónico expediente@cmnordeste.pt.

Cláusula 5.ª

Órgão que Tomou a Decisão de Abertura do Procedimento



Município de Nordeste (Açores)

A decisão de abertura do procedimento foi tomada por deliberação da Câmara Municipal datada de 22 de junho de 2026.

Cláusula 6.ª

Valor Base de Licitação

O valor da base de licitação objeto da presente Hasta Pública é o constante no quadro a seguir identificado, sendo o mínimo de cada lanço de 100,00 € (cem euros).

Área dos Lotes	Valor Base de Licitação	Artigo Matricial/Descrição Predial
Lote 1 – 1.777,40 m ²	8.887,00 €	1419-P/3063/20241127
Lote 3 – 1.400,90 m ²	7.004,50 €	1421-P/3065/20241127
Lote 4 – 1.236,85 m ²	6.184,25 €	1422-P/3066/20241127
Lote 7 – 1.643,80 m ²	8.219,00 €	1425-P/3069/20241127
Lote 8 – 1.824,40 m ²	9.122,00 €	1426-P/3070/20241127

Cláusula 7.ª

Concorrentes

1. Pode ser concorrente qualquer pessoa singular ou coletiva, nacional ou estrangeira, residente ou com sede ou não residente ou sem sede, no concelho do Nordeste, que participe no procedimento de hasta pública mediante a apresentação de uma proposta.
2. Não podem ser concorrentes as entidades que se encontrem numa das seguintes situações:
 - a) Em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente;



Município de Nordeste (Açores)

- b) Tenham sido condenados por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas quando tenham sido condenados por crimes imputáveis a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
- c) Tenham sido objeto de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
- d) Não tenham a sua situação regularizada junto do Instituto da Segurança Social;
- e) Não tenham a sua situação regularizada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- f) Tenham dívidas, sejam de que natureza forem, perante o Município do Nordeste;
- g) Tenham anteriormente entrado em incumprimento contratual com o Município do Nordeste.

Cláusula 8.ª

Finalidades da Cedência do Direito de Superfície

1. A cedência do direito de superfície dos lotes pelo Município do Nordeste tem como finalidade a instalação e/ou construção de instalações aptas ao regular funcionamento da atividade económica habitual dos promotores, bem como o desenvolvimento socioeconómico do Concelho do Nordeste.
2. A zona industrial destina-se à instalação de dois tipos de unidades:
 - a) Unidades comerciais;



Município de Nordeste (Açores)

- b) Unidades industriais de tipologia 1, 2 e 3 que sejam aptas ao regular funcionamento de atividades económicas que, pelo seu carácter, se inspirem nos objetivos da área e que cumpram os demais instrumentos de ordenamento do território aplicáveis;
 - c) Será, ainda, admitida a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras atividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização em áreas urbanas;
 - d) Em situações devidamente justificadas, podem ser admitidos outros usos, desde que compatíveis com os princípios gerais definidos no artigo 3.º do Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste.
3. A utilização dos lotes ou parcelas de terreno e as ações de transformação neles implementadas deverá respeitar cumulativamente os planos municipais de ordenamento do território, alvarás de loteamento (quando existam), bem como normas legais e regulamentares em matéria de urbanismo.
4. Por deliberação da Câmara Municipal, podem não ser admitidas as candidaturas que não observem os seguintes pressupostos:
- a) Interesse económico que a candidatura representa para o concelho e as respetivas condições de viabilidade;
 - b) Relevância do número de postos de trabalho a criar;
 - c) As condições e as características de instalação e laboração;
 - d) Pertinência da instalação da atividade proponente na Zona Industrial de Nordeste.
 - e) As características de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção.

Cláusula 9.ª

Procedimento de Transmissão Onerosa

A Transmissão onerosa do direito de superfície dos Lotes da Zona Industrial será efetuada por hasta pública.



Município de Nordeste (Açores)

Cláusula 10.ª

Da hasta pública

Início do procedimento de cedência do direito de superfície dos lotes

1. O procedimento de cedência do direito de superfície dos lotes na Zona Industrial do Nordeste inicia-se com a deliberação da Câmara Municipal que deve indicar o regime de transmissão onerosa escolhido, de acordo com as regras fixadas no presente procedimento.
2. Quando o regime de transmissão onerosa escolhido é o de hasta pública, a Câmara Municipal deve ainda aprovar as peças do procedimento, designadamente, as condições gerais da hasta pública e o anúncio.
3. A Câmara Municipal deverá fixar, na deliberação referida no n.º 1 da presente cláusula, o valor base por metro quadrado da cedência em direito de superfície do lote ou dos lotes, a definir de acordo com o previsto no artigo 6.º do Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste.

Cláusula 11.ª

Publicitação e peças do procedimento de hasta pública

1. A cedência de lotes em hasta pública faz-se com a publicação única de anúncio no jornal Oficial por um período de 30 dias, no sítio de *internet* institucional do Município (<https://cmnordeste.pt/>), bem como através de um aviso a publicar num jornal regional a informar os interessados sobre a publicação do referido anúncio.
2. As peças do procedimento de hasta pública deverão estar disponíveis para consulta por qualquer interessado nos serviços do Município do Nordeste, bem como no sítio institucional deste, onde será permitido o seu *download*, desde o dia da publicação do anúncio até ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
3. O período de 30 dias a que se refere o anterior n.º 1 conta-se da publicação efetuada em último lugar, em dias contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.



4. Se o prazo para apresentação de proposta terminar em sábado, domingo, feriado ou em dia em que os serviços do Município não estejam abertos ao público, o prazo transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 12.ª

Esclarecimentos, Retificações e Alteração das Peças do Procedimento

1. Os pedidos de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do presente programa do concurso, e respetivos anexos, bem como a lista que identifique, expressa e inequivocamente, os erros e omissões detetados, nos termos do n.º 2 do artigo 50.º do CCP, devem ser remetidos no primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas.
2. Os pedidos de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do presente programa do concurso, e respetivos anexos, bem como a lista que identifique, expressa e inequivocamente, os erros e omissões detetados, nos termos do n.º 2 do artigo 50.º do CCP, devem ser apresentados no primeiro terço do prazo fixado para apresentação das propostas.
3. Até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas:
 - a) O órgão competente para a decisão de contratar, prestará os esclarecimentos solicitados, cuja competência poderá ser delegada na comissão do procedimento;
 - b) O órgão competente para a decisão de contratar, pronuncia-se sobre os erros e omissões identificados pelos interessados, considerando-se rejeitados todos os que, até ao final daquele prazo, não sejam por ele expressamente aceites.
4. Os esclarecimentos sobre as peças do procedimento serão prestados pela comissão do procedimento ou pelo órgão competente, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
5. No prazo definido no número anterior, o órgão competente para a decisão de contratar deverá pronunciar-se sobre os erros e omissões, bem como proceder às retificações sobre as peças do procedimento.



6. Os esclarecimentos, as retificações e as listas com a identificação dos erros e omissões detetados pelos interessados serão disponibilizados a todos os concorrentes e juntos às peças do procedimento que se encontram patentes para consultar, sendo todos os interessados que as tenham obtido imediatamente notificados desse facto.
7. Os esclarecimentos e as retificações farão parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecerão sobre estas em caso de divergência.

Cláusula 13.ª

Apresentação da proposta

1. O concorrente manifesta, na sua proposta, a sua vontade de adquirir o direito de superfície de lote e o modo pelo qual se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta, o concorrente deverá indicar o lote que pretende adquirir e o preço que propõe pagar, que deve ser de montante igual ou superior ao valor base por metro quadrado da cedência em direito de superfície do lote ou lotes fixado no procedimento de hasta pública e ser expresso em euros, em algarismos e por extenso, prevalecendo em caso de divergência o valor indicado por extenso.
3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
4. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública.
5. Na sua proposta, o concorrente deve indicar endereço de correio eletrónico para onde deverão ser enviadas as comunicações e notificações do procedimento de hasta pública.
6. Caso o concorrente não reúna as condições necessárias à celebração da escritura pública ou documento particular autenticado no prazo previsto na Cláusula 25.ª, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão.



Cláusula 14.ª

Documentos da proposta

1. A proposta, elaborada nos termos da cláusula anterior, é acompanhada pelos seguintes documentos:
 - a) Certidão comercial ou código de acesso à certidão comercial, se o concorrente for pessoa coletiva ou declaração de início de atividade, se o concorrente for pessoa singular;
 - b) Quando a proposta é assinada por representante a mesma deve vir instruída com documento que permita ao Município do Nordeste conferir os poderes da pessoa que assina;
 - c) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e e) do nº 2 da cláusula 7.ª do Programa;
 - d) RCBE – Registo Central de Beneficiário Efetivo, se o concorrente for pessoa coletiva;
 - e) Declaração de Inexistência de Conflitos de Interesses;
 - f) Memória descritiva do projeto empresarial indicando de forma clara e precisa o seguinte:
 - i) Fases, prazos e calendário para a execução do projeto empresarial;
 - ii) Descrição detalhada do projeto empresarial, indicando a atividade económica a prosseguir e o respetivo setor;
 - iii) Montante do investimento a realizar no projeto empresarial;
 - iv) Razão justificativa da necessidade de aquisição de mais do que um lote, no caso de tal se revelar necessário à execução do projeto empresarial;
 - v) Comprovativo da solidez empresarial do concorrente com garantias de que a sua situação económico-financeira lhe permite executar o projeto empresarial com recurso a capitais próprios ou o acesso a financiamento que o permita executar;
 - vi) Indicação do número de postos de trabalho efetivos existentes na sua unidade industrial, assim como a previsão dos postos de trabalho a criar



Município de Nordeste (Açores)

após a realização do projeto empresarial, respetivo faseamento e qualificação;

vii) A utilização de energias renováveis na atividade económica a prosseguir;

viii) A utilização de energias renováveis e medidas de eficiência energética e ambiental no processo de construção do(s) edifício (s) e/ou edificação(ões) a implementar no lote, bem como no âmbito da atividade económica a executar na unidade empresarial;

2. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.
3. Todos os documentos que integram a proposta são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa, ou, não o sendo, deverão ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declare aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

Cláusula 15.ª

Modo e Prazo de Apresentação das Propostas

1. As propostas deverão ser entregues até 16:30 h do 30.º (trigésimo dia) a contar da data de publicação do anúncio no Jornal Oficial da Região Autónoma dos Açores.
2. As propostas e seus documentos devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior o proponente e o lote a que pretende concorrer, o qual, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da Comissão da Hasta Pública, endereçado ao serviço onde será realizado o ato público e com a identificação do presente procedimento, com a designação interna referida na Cláusula 2.ª.
3. As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, sob registo, devendo, em qualquer caso, a respetiva receção ocorrer dentro do prazo fixado para a apresentação das propostas.

Cláusula 16.ª



Município de Nordeste (Açores)

Propostas Variantes

Não é admitida a apresentação de propostas variantes, nos termos do artigo 59.º do CCP.

Cláusula 17.ª

Prazo de Validade das Propostas

Todos os candidatos estão obrigados a manter as suas propostas, designadamente os valores resultantes das suas licitações, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de encerramento do ato público da Hasta Pública.

Cláusula 18.ª

Critérios de cedência de lotes

1. A análise das propostas para efeitos de cedência de lotes assentará nos seguintes critérios:
 - a) Preço proposto para a aquisição do direito de superfície do lote;
 - b) Prazo de execução do projeto empresarial;
 - c) Investimentos a realizar no projeto empresarial que representem inovação tecnológica e a utilização de energias renováveis nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados; e
 - d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar;
2. Cada critério será avaliado de acordo com a seguinte ponderação:
 - a) Preço apresentado - 20 %;
 - b) Prazo de execução do projeto empresarial - 25 %;
 - c) Investimentos que representem inovação tecnológica e utilização de energia renovável nos processos de produção ou inovação tecnológica dos serviços prestados - 25 %;
 - d) Criação de postos de trabalho e/ou aumento da qualificação dos postos de trabalho existentes ou a criar - 30 %;
3. A classificação da proposta será numa escala de 0 a 20, obtida de acordo com fórmula:



Município de Nordeste (Açores)

Avaliação =

Preço (20 %) + Prazo Execução (25 %) + Inovação (25 %) + Postos Trabalhos (30 %)

Pontuação final (20 pontos) =

Preço (4 p.) + Prazo Execução (5 p.) + Inovação (5 p.) + Postos Trabalhos (6 p.)

1. Só serão admitidas propostas cuja classificação seja igual ou superior a 10 pontos.

Cláusula 19.ª

Comissão

1. O ato de abertura das propostas é dirigido por uma comissão designada pelo Presidente da Câmara e publicitada no anúncio de hasta pública, sendo a mesma composta por três elementos ao serviço da Câmara Municipal, detentores de vínculo de emprego público ou em qualquer modalidade de contrato de prestação de serviço.
2. A Câmara poderá delegar na Comissão todos os atos necessários à concretização do presente procedimento até à elaboração do relatório final.

Cláusula 20.ª

Ato Público e Análise das propostas pela comissão

1. O ato público de abertura das propostas terá lugar às 10:00 horas do 1.º dia útil imediatamente subsequente ao termo do prazo de apresentação das propostas, no Salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho.
2. Após a abertura das propostas, a comissão procederá à apreciação e análise das propostas de acordo com os critérios de atribuição de lotes fixados na Cláusula 18.ª do presente Programa de Concurso.
3. A comissão pode pedir aos concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as propostas apresentadas que considere necessários para efeito da análise e avaliação das mesmas, desde que os esclarecimentos solicitados não afetem a concorrência ou a igualdade de tratamento.



Município de Nordeste (Açores)

4. Os esclarecimentos prestados pelos respectivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.
5. Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.
6. Abertas as propostas recebidas e existindo mais do que um interessado no mesmo lote, haverá lugar a licitação, a partir do valor da proposta mais elevada.
7. Após a análise das propostas, a Comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das mesmas, bem com a exclusão de alguma proposta que não apresente memória descritiva que contenha todos os elementos exigidos na Cláusula 14.º e do n.º 4 da Cláusula anterior.
8. Elaborado o relatório preliminar, a comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem por escrito, ao abrigo do direito da audiência prévia.
9. Cumprido o disposto no número anterior, a Comissão elabora um relatório final fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes efetuadas ao abrigo do direito de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
10. Quando do relatório final resulte uma alteração da ordenação das propostas constantes do relatório preliminar, a comissão procede a nova audiência prévia, nos termos referidos no anterior n.º 7.
11. O relatório final, juntamente com os demais documentos que compõem o processo de hasta pública, é enviado à Câmara Municipal para aprovação das propostas e decisão de transmissão onerosa dos lotes.
12. No caso de se verificar a situação descrita no n.º 5 da presente cláusula, o Ato Público da Hasta Pública terá lugar às 10:00 horas, do 5.º dia útil imediatamente subsequente ao termo do prazo de abertura das propostas, no salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho.



Município de Nordeste (Açores)

Cláusula 21.ª

Ato da Hasta Pública

1. Só poderão intervir no Ato Público os proponentes e os seus representantes que se encontrem devidamente credenciados.
2. A praça inicia-se quando o Presidente da Comissão declarar aberta a Hasta Pública.
3. Aberta a praça, procede-se à licitação verbal entre os proponentes que tenham apresentado proposta considerada válida, a partir do valor da proposta unitária mais elevada.
4. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado, por três vezes, o lanço mais elevado e este não for coberto.

Cláusula 22.ª

Decisão

1. Recebido o relatório final e os documentos que o acompanham nos termos do n.º 10 da cláusula 20.ª, a Câmara Municipal decidirá sobre a aprovação das propostas contidas no relatório final para efeitos de alienação de lotes.
2. Simultaneamente com a deliberação de cedência em direito de superfície dos lotes e caso a concorrente tenha requerido, nos termos indicados no n.º 6 da Cláusula 13.ª, a Câmara Municipal apreciará os fundamentos apresentados para justificar a celebração de contrato-promessa e decidirá a pretensão do concorrente.
3. A decisão de cedência em direito de superfície dos lotes, acompanhada do relatório final, é notificada em simultâneo a todos os concorrentes.

Cláusula 23.ª

Pagamento

A forma de pagamento de lotes cedidos em direito de superfície com base no presente Regulamento será a seguinte:

- a) Para os lotes cedidos em hasta pública, o adquirente pagará 50 % (cinquenta por cento) do valor no ato da adjudicação e os restantes 50 % (cinquenta por



Município de Nordeste (Açores)

cento) do valor no ato da celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;

b) Para os lotes cedidos a entidades públicas e entidades privadas, sem fins lucrativos, poderá a Câmara Municipal do Nordeste definir e aceitar outras formas de pagamento, a acordar com as referidas entidades, caso a caso.

Cláusula 24.ª

Prestações

1. Sob pedido escrito e fundamentado do adquirente, poderá a Câmara deliberar sobre o pagamento a prestações, até ao máximo de duas, intervaladas entre si pelo período de dois meses.
2. Apenas poderá ser pago a prestações 60 % do valor total do lote.
3. Cada prestação será acrescida de juros, à taxa legal em vigor.
4. A decisão prevista no n.º 1 deste artigo só poderá ser tomada até à data de marcação da escritura pública ou documento particular autenticado.

Cláusula 25.ª

Escritura de cedência em direito de superfície ou Documento Particular Autenticado (DPA)

1. A escritura pública ou documento particular autenticado de cedência em direito de superfície do terreno deverá ser efetuada até 90 dias após a notificação pela Câmara Municipal para o efeito, sob pena de caducidade do direito à aquisição do lote respetivo.
2. O concorrente, informado para tal, que não comparecer na data estipulada para a celebração da escritura ou documento particular autenticado terá o prazo de 10 dias para apresentar, por escrito, a justificação respetiva.

Cláusula 26.ª

Encargos e registo



Município de Nordeste (Açores)

1. Todas as despesas que resultem da escritura de cedência em direito de superfície ou documento particular autenticado e do registo constituem encargo do adquirente do lote.
2. De igual modo, o adquirente será responsável pelo averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial.

Cláusula 27.ª

Prazo de constituição do direito de superfície

1. O direito de superfície no âmbito do presente regulamento constituir-se-á pelo prazo de 5 anos a contar da data da escritura celebrada ou do documento particular autenticado com o respetivo superficiário.
2. Nos termos do artigo 70.º, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua atual redação, o prazo mencionado no número anterior poderá ser prorrogado por mais 5 anos, por deliberação da Câmara Municipal do Nordeste, a requerimento do superficiário devidamente fundamentado.

Cláusula 28.ª

Associação de lotes

1. A Câmara Municipal poderá proceder à cedência em direito de superfície de mais do que um lote, ao mesmo concorrente, passando essa agregação a constituir um único lote desde que:
 - a) Seja justificado pelo concorrente que a dimensão do empreendimento necessita de áreas superiores a qualquer dos lotes;
 - b) Seja apresentado projeto justificado dessa necessidade na data de apresentação dos documentos comprovativos.
2. Os lotes a ceder em conformidade com o número anterior terão de confinar, entre si, pelo menos, por um dos lados.
3. Os lotes resultantes da agregação observarão todas as regras definidas no projeto de loteamento, concretamente o polígono base.



Município de Nordeste (Açores)

4. Os prazos de licenciamento, construção e laboração estabelecidos na cláusula 33.ª aplicam-se, neste caso, à totalidade das construções a efetuar nos diferentes lotes.

Cláusula 29.ª

Da construção

1. A ocupação dos lotes com construções e áreas cobertas, far-se-á de acordo com definido no Plano Diretor Municipal (PDM).
2. A cércea não deverá ultrapassar os 6,5 metros (não se incluem chaminés, respiradores, silos, e afins, desde que na sua instalação não resultem prejuízos para terceiros ou não violem as normas em vigor). Nas situações em que existam construções geminadas deve ser garantida a integração volumétrica e arquitetónica;
3. Cada unidade deverá garantir estacionamento privado no interior do lote, assim como condições para as cargas e descargas que deverão ocorrer também no interior da unidade, por cais de acostagem, ou por outro método que se achar conveniente, sempre no interior da unidade.
4. Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de proteção entre as edificações e os limites de cada lote, devem ser tratados como espaços verdes plantados, procurando-se o melhor enquadramento paisagístico, prevendo-se espécies autóctones/indígenas. O enquadramento de depósitos, de armazenagem exteriores às edificações deve ser efetuado por cortinas ou arbustos com uma percentagem mínima de 50% de folha persistente de 2m, conforme o artigo 59.º do PDM.
5. É por conta e da responsabilidade do superficiário do lote a limpeza e bom funcionamento da rede de água, saneamento e águas pluviais dentro do lote.
6. Os esgotos industriais só poderão ser lançados na rede após pré-tratamento de acordo com as normas aplicáveis.
7. Os efluentes submetidos a tratamento deverão ser apenas os produzidos no interior de cada lote como resultado das atividades aí desenvolvidas.



Município de Nordeste (Açores)

8. Nas situações especiais de consumo de água e energia elétrica que excedam a capacidade das redes instaladas, os trabalhos acrescidos para a sua efetivação serão da responsabilidade dos superficiários dos lotes.
9. No próprio lote deverão ser instalados depósitos de recolha de óleos, resíduos ou outros materiais que não podem ser lançados no saneamento.
10. Os muros divisórios deverão ser em alvenaria de bloco com reforço de estrutura em betão armado, a pintar na cor branca.
11. Poderão ser aceites outras soluções e cores mediante parecer da Câmara Municipal.

Cláusula 30.ª

Dos materiais a utilizar

1. A construção deverá privilegiar a estrutura em betão armado com alvenaria de blocos para rebocar e pintar. As cores deverão ter como base a neutralidade cromática sendo o branco e os diferentes tons de cinza as cores que deverão predominar.
2. Poderão ser aceites outras soluções construtivas devendo a solução ficar sujeita ao parecer da Câmara Municipal, tanto na forma como na cor.
3. As coberturas deverão respeitar as seguintes orientações:
 - a) Telhados – chapa ondulada ou trapezoidal em cor RAL 8003 (castanho) ou semelhante;
 - b) Claraboias – estrutura compatível com as coberturas, brancas, preto, ou da cor da cobertura;
 - c) Chaminés – estrutura compatível com as coberturas, brancas, preto, ou da cor da cobertura;
 - d) Poderão ser consideradas diferentes soluções após análise e aprovação da Câmara municipal.
4. As empenas/paredes deverão ser em alvenaria de betão ou bloco de cimento com o rebordo areado e pintado em cor branca ou nos diferentes tons de cinza. Poderão ser aceites outras soluções construtivas e cores, devendo ficar sujeitas ao parecer da Câmara Municipal.



Município de Nordeste (Açores)

5. Os contadores de luz e água deverão ser embutidos nos muros de acordo com a regulamentação própria e deverão ser em alumínio anodizado preferencialmente na cor cinza escuro RAL 7024.
6. Caso sejam instaladas floreiras, estas deverão ser em betão areado fino, pintados na cor branca e com uma altura mínima de 0,60 m e máxima de 1,00 m.
7. Sugere-se que sejam adotadas as seguintes medidas para as caixilharias:
 - a) Portas simples: Largura 0,90 m x 2,10 m;
 - b) Portas duplas: Largura 1,80 m X 2,10 m;
 - c) Portões de acesso: Largura 3,60 m x 4,5 m.
8. As caixilharias deverão ser metálicas ou em alumínio anodizado, ca cor RAL 7024. Poderão ser viabilizadas outras medidas, materiais e cores, mediante parecer da Câmara Municipal.
9. Os portões serão em tubo galvanizado de polegada e meia com moldura e tirantes verticais espaçados 15 cm ou equivalente, e pintados na cor cinza escuro ral 7024. Outras soluções e cores poderão ser viabilizadas mediante parecer da Câmara Municipal.
10. Todas as redes de infraestruturas (Águas e Esgotos pluviais e esgotos domésticos, eletricidade e comunicações, assim como outras específicas de cada atividade) ficam sujeitas a apresentação de projeto específico, de acordo com a disposição legal específica para cada uma.

Cláusula 31.ª

Transmissão do direito de superfície dos lotes após a construção

1. A Câmara Municipal poderá autorizar a transmissão de lotes sobre os quais esteja constituído um direito de superfície, desde que ocorra causa justificativa devidamente fundamentada por escrito e o preço não exceda o fixado na Cláusula 6.ª do Programa, devendo esta transmissão ser ratificada pela Assembleia Municipal.
2. Havendo execução por entidade bancária por incumprimento dos empréstimos contraídos para construção dos imóveis e para viabilizar a atividade pelos



Município de Nordeste (Açores)

adquirentes a Câmara Municipal poderá renunciar ao ónus da inalienabilidade e direito de reversão.

Cláusula 32.ª

Encargos

Todas as despesas derivadas da aquisição do lote respetivo são da responsabilidade do superficiário.

Cláusula 33.ª

Licenciamento e prazos de construção

O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respetivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos referidos prazos:

- a) O projeto de licenciamento da arquitetura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de seis meses após a celebração da escritura pública ou documento particular autenticado;
- b) As obras de construção deverão iniciar-se de acordo com os prazos estipulados pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação. O presente prazo poderá ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal do Nordeste, a requerimento do interessado devidamente fundamentado;
- c) Ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração da escritura pública ou DPA, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25 % do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projetos aprovados;
- d) A obra deve estar integralmente concluída e a unidade industrial em funcionamento, no prazo de três anos após a celebração da escritura pública ou DPA, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitida a competente licença de utilização.

Cláusula 34.ª

Do incumprimento



Município de Nordeste (Açores)

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados na Cláusula anterior, a Câmara Municipal notifica o adquirente em falta para, no prazo de 10 dias, justificá-los.
2. Se a Câmara Municipal considerar fundamentadas as razões apresentadas, pode decidir-se pela prorrogação do prazo para a prática dos atos em causa.
3. Se as razões expostas não forem consideradas válidas para justificarem o incumprimento, serão aplicadas, por deliberação da Câmara Municipal, as seguintes sanções:
 - a) O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a) da Cláusula anterior, constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal do Nordeste uma indemnização correspondente a 5 % do valor de cedência em direito de superfície do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;
 - b) O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b), da Cláusula anterior, constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal do Nordeste uma indemnização correspondente a 10 % do valor de cedência em direito de superfície do lote, por cada mês ou fração de atraso, até ao limite de seis meses;
 - c) O não cumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas c) e d), da cláusula anterior, bem como a extrapolação dos limites máximos aí fixados conferem à Câmara Municipal o direito de resolver, imediatamente, o contrato de cedência em direito de superfície do lote, o qual, bem como as benfeitorias nele implantadas, por força da reversão, reintegrarão o domínio exclusivo da autarquia, nos termos previstos na lei e do Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste.

Cláusula 35.^a

Condições de conservação e manutenção de instalações

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada superficiário de unidade industrial instalada nas Zonas Industriais do Nordeste:



Município de Nordeste (Açores)

- a) Manter os edifícios, as suas envolvente e restantes construções dentro do lote em bom estado de conservação, promovendo, para tal, as necessárias obras com a devida regularidade e de acordo com as determinações dos competentes serviços da Câmara Municipal;
- b) Manter tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- c) Manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- d) Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos;
- g) Realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

Cláusula 36.ª

Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes

1. Todas as indústrias a instalar devem efetuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos da ZI (Zona Industrial) quando aqueles, pelas suas características qualitativas, sejam suscetíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de coletores e da estação de tratamento das águas residuais.
2. As empresas a instalar são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenagem, eliminação ou utilização com a Câmara Municipal ou o operador a quem esta tiver concessionado a recolha dos resíduos sólidos urbanos do município.
3. As indústrias a instalar que, pela sua natureza e atividade possam provocar a emissão de poluentes, ficam obrigadas a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de



Município de Nordeste (Açores)

tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.

Cláusula 37.ª

Direito de preferência

1. A Câmara Municipal goza do direito de preferência na alienação a qualquer título do lote ou das construções nele implantadas.
2. O superficiário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar à Câmara Municipal o projeto de cedência e as cláusulas do respetivo contrato.
3. Recebida a comunicação a Câmara Municipal, caso esteja interessada, pode exercer o direito de preferência no prazo de 15 dias.
4. O direito de preferência goza de eficácia real ao abrigo do disposto no artigo 421.º do Código Civil.

Cláusula 38.ª

Obrigações gerais dos superficiários

1. Os concorrentes obrigam-se a cumprir integralmente o Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste.
2. Os concorrentes obrigam-se a edificar no lote vendido o projeto aprovado pela Câmara Municipal do Nordeste.
3. A implantação das construções será aquela que a Câmara Municipal do Nordeste definir, de acordo com a planta de localização e suas respetivas alterações.

Cláusula 39.ª

Infraestruturas

1. Compete à Câmara Municipal, fora dos limites dos lotes, garantir a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a: arruamentos, abastecimento de água, rede de drenagem de águas pluviais e a rede de esgotos, cobrando as taxas e tarifas aplicadas.
2. A forma de atender às necessidades médias de consumo será determinado do seguinte modo:



Município de Nordeste (Açores)

- a) Águas — o diâmetro máximo previsto para cada lote é de $\frac{3}{4}$;
- b) Esgotos — o diâmetro máximo previsto para cada lote é de 125 mm;
- c) Redes elétrica/telefónica — deverão ser subterrâneas e de acordo com as instruções da EDA e Portugal Telecom que ficarão com a responsabilidade pela passagem dos cabos.

Cláusula 40.ª

Resolução de contrato

1. A Câmara Municipal resolverá o contrato se o superficiário não cumprir as obrigações e prazos decorrentes do Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste e do presente Programa, nomeadamente os prazos para licenciamento, construção e pagamento.
2. A Câmara Municipal resolverá o contrato se o superficiário der utilização diversa ao lote da que fundamentou a aquisição.
3. O não cumprimento das normas, salvo caso fortuito ou de força maior, devidamente justificado perante a Câmara Municipal e por esta aprovado, implica a imediata resolução do contrato, revertendo para a Câmara Municipal o terreno e edificações ou benfeitorias nele existentes.

Cláusula 41.ª

Direito de reversão

1. Findos os prazos fixados nas diversas alíneas a) a d), da Cláusula 33.ª do presente Procedimento, o lote e as construções nele implantadas reverterão para a titularidade da Câmara Municipal do Nordeste, sem direito a qualquer indemnização, perdendo ainda o superficiário o valor correspondente a 30 % das quantias entregues a título de pagamento do lote, obrigando-se por seu lado a Câmara Municipal a devolver, em singelo, os restantes 70 % da importância que tiver recebido a título de pagamento do direito de superfície do lote.



Município de Nordeste (Açores)

2. No caso de, quando a Câmara Municipal deliberar exercer o seu direito de reversão, já estarem implantadas no lote construções por si licenciadas, aplicar-se-ão as regras dos artigos 1269.º e seguintes do Código Civil, em relação ao possuidor de boa fé, para efeitos de cálculo da compensação a pagar ao superficiário.

Cláusula 42.ª

Legislação Aplicável

Em tudo o que o presente programa do concurso for omissivo, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável.

Cláusula 43.ª

Consentimento

No âmbito do Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), bem como da Política de Privacidade do Município, o tratamento dos dados pessoais destina-se exclusivamente para os fins da presente Hasta Pública, pelo que o seu titular presta, desde já, o seu consentimento, manifestando a vontade, livre, específica, informada e explícita, mediante este ato positivo e inequívoco.

ANEXOS AO PROGRAMA DO CONCURSO

- Anexo I – Planta de Localização
- Anexo II – Planta de Implantação
- Anexo III - Constituição da Comissão
- Anexo IV – Modelo da Proposta
- Anexo V – Modelo de declaração prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º do CCP
- Anexo VI – Modelo de declaração prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º do CCP



ANEXO I





Município de Nordeste (Açores)

ANEXO II

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DOS LOTES





ANEXO III CONSTITUIÇÃO DA COMISSÃO

Por Despacho do Sr. Presidente da Câmara Municipal, de 20 de janeiro de 2025, ao abrigo do artigo 15.º do Regulamento da Zona Industrial do Concelho do Nordeste, foi designada a Comissão para condução do procedimento da Hasta Pública Para Transmissão Onerosa do Direito de Superfície de Lotes da Zona Industrial do Concelho do Nordeste, composta pelos seguintes elementos:

Membros Efetivos:

- Marco Paulo Rebelo Mourão, Presidente;
- José António Raposo Rodrigues, Eng.º Civil, que substitui o Presidente da Comissão, nas suas faltas ou impedimentos;
- Ana Mafalda dos Santos Vicente, Arquiteta.

Membros Suplentes:

- João Miguel Serpa Alves, Arquiteto;
- Maria de Deus Pacheco de Melo Franco, Coordenadora Técnica da Secção de Expediente.



Município de Nordeste (Açores)

ANEXO IV

MODELO DA PROPOSTA

(a) _____, com sede social em _____, com o número de identificação fiscal _____, com o telefone n.º _____, correio eletrónico _____, depois de ter tomado inteiro conhecimento do Programa do Concurso relativo ao procedimento de ***Hasta Pública para Transmissão Onerosa do Direito de Superfície de Lotes da Zona Industrial do Nordeste***, promovido pela Câmara Municipal do Nordeste, propõe um valor de licitação de €.....(.....) Euros (por algarismos e por extenso), pelo Lote n.º.....

O prazo de validade da proposta é de _____. (c)

Mais declara que renuncia a foro especial e se submeterá, em tudo o que respeita à execução do seu contrato, ao que se achar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

Local..... (data) (assinatura)

Assinatura

- a) Indicar o nome ou designação social.
- b) Indicar expressamente o valor do IVA.
- c) O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 66 dias, contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, de acordo com o art.º 65º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação.



ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 57.º ou a subalínea i) da alínea b) e alínea c) do n.º 3 do artigo 256.º-A, conforme aplicável]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa) e, se for o caso, do caderno de encargos do acordo-quadro aplicável ao procedimento, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (3):

a)...

b)...

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 - Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja



Município de Nordeste (Açores)

imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (4)].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração, nos termos do disposto nas alíneas b), c) e d) do n.º 1 e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 57.º
- (4) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º



ANEXO VI

MODELO DE DECLARAÇÃO

[a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos:

2 - O declarante junta em anexo [ou indica ... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (3)] os documentos comprovativos de que a sua representada (4) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

3 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local),... (data),... [assinatura (5)].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.
- (4) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (5) Nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 57.º



Município de Nordeste (Açores)

ANEXO VII

MODELO DA DECLARAÇÃO

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

_____ (nome), portador(a) do número de documento de identificação n.º _____, residente em _____, na qualidade de concorrente no procedimento de formação do contrato relativo a _____ (“referência ao procedimento”), declaro não se encontrar numa situação de conflito de interesses, nem em circunstâncias que possam colocar-me num futuro próximo, numa situação de conflito de interesses aparente/potencial/real, relacionados com o objeto da prestação de serviços. Comprometo-me a declarar, imediatamente, qualquer potencial conflito de interesses caso se verifique qualquer circunstância que possa conduzir a tal conclusão. Mais declaro que, também, não me encontro abrangido por qualquer das situações previstas no n.º 3 do artigo 69.º do Código do Procedimento Administrativo.

_____, (local) _____ (data)

_____ (nome)