

Município de Nordeste

Anúncio n.º 453/2026 de 18 de setembro de 2026

1. Identificação do Ato

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

2. 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 no ponto 5.

3. 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

4. Órgão que tomou a decisão de abertura do procedimento

A decisão de abertura do procedimento foi tomada por deliberação da Câmara Municipal datada de 16 de setembro de 2026.

5. 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 €.

(ver anexo)

6. Finalidades da cedência do direito de superfície

6.1. 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.

6.2. A zona industrial destina-se à instalação de dois tipos de unidades:

a) Unidades comerciais;

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.

6.3. 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.

6.4. 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.

7. Publicitação e peças do procedimento de hasta pública

7.1. A cedência de lotes em hasta pública faz-se com a publicação única de anúncio no Jornal Oficial e em jornal regional, bem como por publicação por um período de 30 dias no sítio de *internet* institucional do Município (<https://cmnordeste.pt/>).

7.2. As peças do procedimento de hasta pública estão 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.

7.3. O período de 30 dias a que se refere o ponto 7.1. conta-se da publicação efetuada em último lugar, em dias contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.

7.4. 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.

8. Esclarecimentos, retificações e alteração das peças do procedimento

8.1. Os pedidos de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação do 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.

8.2. Até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas:

- a) O órgão competente prestará os esclarecimentos solicitados, cuja competência poderá ser delegada no júri do procedimento;
- b) O órgão competente, 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.

8.3. Os esclarecimentos sobre as peças do procedimento serão prestados pela Comissão do procedimento, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

8.4. Os esclarecimentos sobre as peças do procedimento serão prestados pela comissão do procedimento, até ao termo do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.

8.5. 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.

8.6. Os esclarecimentos e as retificações farão parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecerão sobre estas em caso de divergência.

9. Apresentação da proposta

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa e assinada pelo concorrente ou por representante legal que tenha comprovadamente poderes para o obrigar.

9.4. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser apresentados nos termos definidos e nos prazos estabelecidos no procedimento de hasta pública.

9.5. 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.

9.6. Caso o concorrente não reúna as condições necessárias à celebração da escritura pública ou do documento particular autenticado no prazo previsto na Cláusula 25.^a do Programa de Concurso, deve solicitar na sua proposta a celebração de contrato-promessa e indicar os fundamentos para justificar essa pretensão.

10. Documentos da proposta

10.1. A proposta, elaborada nos termos do número 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 de Concurso;

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 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;

10.2. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior determina a exclusão da proposta.

10.3. 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

11. Prazo para apresentação das propostas

11.1. 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.

11.2. As propostas e seus documentos devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do 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 do Programa do Concurso.

11.3 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.

12. Propostas variantes

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

13. 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.

14. Ato público e análise das propostas

14.1 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.

14.2 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 Programa do Concurso.

14.3 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.

14.4 Os esclarecimentos prestados pelos respetivos concorrentes fazem parte integrante das mesmas, desde que não contrariem ou alterem os elementos constantes dos documentos que as constituem.

14.5 Os pedidos de esclarecimentos formulados pela comissão, bem como os esclarecimentos prestados devem ser notificados a todos os concorrentes.

14.6 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.

14.7 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 do Programa do Concurso.

14.8 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.

14.9 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.

14.10 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.

14.11 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.

14.12 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.

15. Critérios de cedência de lotes

15.1. 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.

15.2. 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 %.

15.3. A classificação da proposta será obtida numa escala de 0 a 20, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(ver anexo)

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

17 de setembro de 2026. - O Vice-Presidente da Câmara, *Marco Paulo Rebelo Mourão*.

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

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.)