



Handwritten signatures and notes in blue ink:
Felipe Lima
Q. Nunez
Joaquim Lima
Zélio Lima
[Signature]

JUNTA DE FREGUESIA DE REBORDÕES SANTA MARIA
(Município de Ponte de Lima)

Regulamento de Arrendamento Industrial



PREÂMBULO

O arrendamento de espaços destinados a fins industriais, comerciais ou equiparados, integrados no domínio privado da Freguesia, constitui um instrumento relevante de promoção do desenvolvimento económico local, da dinamização do tecido empresarial e da valorização dos recursos endógenos, devendo ser exercido com rigor, transparência e respeito pelos princípios da legalidade, igualdade, imparcialidade, proporcionalidade e boa administração.

As freguesias dispõem de competências próprias no âmbito da gestão e administração do respetivo património, sem prejuízo das competências da Assembleia de Freguesia para aprovar regulamentos externos, aprovar taxas e preços e autorizar atos patrimoniais quando legalmente exigível.

Ao arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais é aplicável a lei civil, sem prejuízo das especificidades previstas no regime jurídico do património imobiliário público, das normas de direito público aplicáveis ao procedimento, à gestão patrimonial, à transparência, à concorrência, à igualdade e à prossecução do interesse público.

A nota justificativa e a ponderação de custos e benefícios subjacentes ao presente Regulamento consideram que a existência de regras gerais de acesso, procedimento, seleção, fixação de renda, fiscalização, regularização de situações existentes e cessação contratual promove segurança jurídica, igualdade entre interessados e boa gestão do património da Freguesia.

Assim, ao abrigo dos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, da alínea f) do n.º 1 do artigo 9.º, da alínea d) do n.º 1 do artigo 9.º, da alínea e) do n.º 1 do artigo 9.º e da alínea h) do n.º 1 do artigo 16.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, do Código Civil, do Código do Procedimento Administrativo, do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados e demais legislação aplicável, a Assembleia de Freguesia de Rebordões Santa Maria, sob proposta da Junta de Freguesia, aprova o presente Regulamento de Arrendamento Industrial.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

1. O presente Regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, que consagram o poder regulamentar das autarquias locais.
2. O presente Regulamento é aprovado no âmbito das competências atribuídas às freguesias pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, designadamente no que respeita à aprovação de regulamentos externos, gestão e administração do património próprio e prossecução das atribuições de desenvolvimento local.
3. A gestão financeira e patrimonial subjacente observa a Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, e os princípios da autonomia financeira, legalidade, economia, eficiência e boa administração.
4. Aos contratos celebrados ao abrigo do presente Regulamento é aplicável a lei civil, nos termos do regime dos bens imóveis do domínio privado das autarquias locais, sem prejuízo das normas de direito público aplicáveis ao procedimento e à atuação administrativa.
5. O procedimento administrativo respeitante à atribuição e gestão dos arrendamentos rege-se pelo Código do Procedimento Administrativo.



Artigo 2.º

Objeto

1. O presente Regulamento estabelece as normas e condições gerais aplicáveis ao arrendamento de espaços, instalações ou lotes destinados a atividades industriais, comerciais, artesanais, de armazenagem, serviços ou atividades equiparadas, integrados no domínio privado da Freguesia.

2. O Regulamento define, designadamente:

- a) Os critérios e procedimentos de atribuição dos espaços;
- b) As condições de celebração, execução e cessação dos contratos de arrendamento;
- c) Os critérios de fixação, atualização e revisão das rendas;
- d) Os direitos e deveres das partes;
- e) As regras de utilização, conservação e exploração dos espaços;
- f) O regime de fiscalização, incumprimento e medidas aplicáveis.

3. O presente Regulamento visa assegurar a utilização eficiente e transparente dos bens da Freguesia, promovendo a igualdade de oportunidades, a dinamização da atividade económica local e a prossecução do interesse público.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação e exclusões

1. O presente Regulamento aplica-se a todos os bens imóveis afetos ou suscetíveis de afetação a fins industriais, comerciais ou equiparados que integrem o domínio privado da Freguesia e sejam suscetíveis de exploração mediante contrato de arrendamento.

2. Excluem-se do âmbito do presente Regulamento:

- a) Os bens afetos ao domínio público da Freguesia, cuja utilização deve ser titulada por licença, concessão ou outro título de direito público adequado;
- b) As cedências gratuitas ou precárias devidamente fundamentadas e autorizadas nos termos legais;
- c) Situações reguladas por legislação especial aplicável;
- d) A ocupação de espaços para fins habitacionais.

3. Quando existam dúvidas quanto à natureza dominial do bem, a Junta de Freguesia deve instruir o procedimento com informação patrimonial suficiente antes da abertura do procedimento ou celebração do contrato.

Artigo 4.º

Sujeitos

1. São sujeitos do presente Regulamento a Freguesia, enquanto entidade proprietária ou gestora dos espaços objeto de arrendamento, e as pessoas singulares ou coletivas, de direito público ou privado, que se candidatem ou celebrem contratos de arrendamento.

2. Podem candidatar-se agentes económicos que exerçam ou pretendam exercer atividades compatíveis com a natureza e finalidade dos espaços disponibilizados.

3. Os arrendatários devem cumprir os requisitos legais aplicáveis ao exercício da respetiva atividade, designadamente em matéria de licenciamento, segurança, ambiente, higiene e saúde no trabalho, proteção civil, urbanismo, ruído e demais regimes especiais aplicáveis.

4. A Junta de Freguesia pode excluir candidatos que não demonstrem idoneidade, capacidade técnica, financeira ou legal adequada à atividade proposta, mediante decisão fundamentada e precedida de audiência quando legalmente exigível.

Artigo 5.º



Princípios gerais

1. A atribuição e gestão dos arrendamentos rege-se pelos princípios da legalidade, igualdade, imparcialidade, transparência, proporcionalidade, concorrência, boa-fé, boa administração, sustentabilidade patrimonial e prossecução do interesse público.
2. Deve ser assegurada igualdade de acesso aos interessados, mediante critérios objetivos, claros e previamente definidos.
3. A gestão dos espaços deve promover o desenvolvimento económico sustentável, a valorização do território, a criação de emprego e a utilização eficiente do património da Freguesia.
4. Todas as decisões tomadas ao abrigo do presente Regulamento devem ser fundamentadas nos termos da lei.

Artigo 6.º

Auxílios de Estado, benefícios e reduções

1. Sempre que a renda ou outra vantagem económica atribuída a uma empresa possa ficar abaixo do valor de mercado ou conferir benefício seletivo, a Junta de Freguesia deve verificar previamente a conformidade da operação com as regras nacionais e da União Europeia em matéria de auxílios de Estado.
2. Podem ser concedidas reduções ou condições especiais de renda, mediante deliberação fundamentada, nos seguintes casos:
 - a) Projetos de reconhecido interesse público local;
 - b) Iniciativas que promovam emprego, inovação, sustentabilidade ambiental, recuperação de património ou fixação de atividade económica na freguesia;
 - c) Situações excecionais devidamente justificadas, designadamente crise económica ou social.
3. As reduções ou condições especiais devem respeitar os princípios da igualdade, proporcionalidade, transparência e concorrência, não podendo traduzir-se em discriminação arbitrária.
4. Quando aplicável, a vantagem deve ser enquadrada em regime de minimis ou outro regime legalmente admissível, devendo o beneficiário apresentar declaração sobre auxílios recebidos e cumprir os limites e obrigações legais aplicáveis.
5. O incumprimento das condições associadas à atribuição de redução ou benefício determina a sua revogação, com reposição das quantias devidas quando legal ou contratualmente exigível.

CAPÍTULO II

Procedimento de Atribuição dos Espaços

Artigo 7.º

Regime aplicável aos arrendatários de longa duração

1. Sem prejuízo do disposto no presente Regulamento, é reconhecida a posição dos arrendatários que, à data da sua entrada em vigor, ocupem espaços industriais pertencentes à Freguesia há período continuado relevante, desde que disponham de título válido ou situação suscetível de regularização e tenham cumprido, de forma regular e pontual, as respetivas obrigações.
2. Os arrendatários nas condições previstas no número anterior não podem ser privados do arrendamento exclusivamente em virtude da entrada em vigor do presente Regulamento, sem prejuízo da necessidade de adaptar para o futuro o respetivo vínculo contratual às regras legais e regulamentares aplicáveis.



Filipe Lima
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

3. A adaptação é formalizada por escrito, no prazo fixado pela Junta de Freguesia, mediante celebração ou atualização do contrato, identificação do espaço, finalidade, prazo, renda, encargos e demais condições essenciais.

4. O presente artigo não confere direitos retroativos nem sana ocupações ilegais, incumprimentos graves, falta de pagamento, utilização indevida, ausência de licença exigível ou outras situações que determinem a cessação do vínculo nos termos legais.

5. A recusa injustificada de colaboração na regularização pode determinar a não renovação ou a resolução do contrato, nos termos legais e contratuais, após audiência prévia quando aplicável.

Artigo 8.º

Modalidades de atribuição

1. A atribuição dos espaços destinados a arrendamento é efetuada, como regra, mediante procedimento concorrencial, assegurando igualdade, transparência, publicidade e concorrência.

2. O procedimento pode assumir a forma de hasta pública, concurso ou procedimento de apresentação de propostas, conforme deliberação fundamentada da Junta de Freguesia e as condições aprovadas para cada espaço.

3. A atribuição direta é excecional e só pode ocorrer mediante fundamentação expressa, designadamente quando:

- a) Procedimento anterior tenha ficado deserto;
- b) Exista apenas um interessado em condições de satisfazer o interesse público identificado;
- c) Esteja em causa regularização de situação existente com título válido;
- d) Se trate de projeto de manifesto interesse público local, devidamente fundamentado e compatível com as regras de concorrência e auxílios de Estado;
- e) Razões de urgência imperiosa, não imputáveis à Freguesia, o justifiquem.

4. Em qualquer modalidade devem ser asseguradas adequada publicitação, fundamentação e documentação do procedimento.

Artigo 9.º

Abertura do procedimento

1. A abertura do procedimento de atribuição é precedida de deliberação da Junta de Freguesia, da qual constam:

- a) Identificação, descrição, área, localização e natureza patrimonial do espaço;
- b) Valor base da renda e respetiva fundamentação;
- c) Prazo do arrendamento;
- d) Finalidades admitidas e condições específicas de utilização;
- e) Critérios de seleção, ponderação e desempate;
- f) Caução, seguros, licenças e encargos exigíveis;
- g) Prazo e modo de apresentação de candidaturas ou propostas;
- h) Minuta ou condições essenciais do contrato.

2. O procedimento é publicitado por edital afixado nos locais de estilo e no sítio eletrónico da Freguesia, quando existente, podendo ainda ser divulgado por outros meios adequados.

3. O prazo para apresentação de candidaturas deve ser adequado à complexidade do procedimento e nunca inferior a 10 dias úteis, salvo urgência devidamente fundamentada.



Artigo 10.º

Apresentação de candidaturas

1. As candidaturas ou propostas devem ser apresentadas dentro do prazo fixado, por requerimento dirigido à Junta de Freguesia.
2. As candidaturas devem ser instruídas com:
 - a) Identificação completa do candidato;
 - b) NIF/NIPC e certidão permanente ou documento equivalente, quando aplicável;
 - c) Descrição da atividade a desenvolver;
 - d) Plano de utilização do espaço;
 - e) Demonstração de capacidade técnica e financeira;
 - f) Declaração ou comprovativo de situação fiscal e contributiva regularizada, quando legalmente exigível;
 - g) Declaração de inexistência de dívidas vencidas à Freguesia;
 - h) Declaração sobre auxílios de Estado, quando aplicável;
 - i) Outros elementos previstos no procedimento e estritamente necessários à apreciação.
3. A falta de apresentação de elementos essenciais pode determinar a exclusão da candidatura, após notificação para suprimimento quando tal seja legalmente admissível.

Artigo 11.º

CrITÉRIOS de seleção

1. A seleção é efetuada com base em critérios objetivos previamente definidos, podendo incluir:
 - a) Valor da renda proposta;
 - b) Viabilidade económica do projeto;
 - c) Impacto na economia local e na criação ou manutenção de emprego;
 - d) Adequação da atividade ao espaço disponível;
 - e) Experiência, idoneidade e capacidade do candidato;
 - f) Sustentabilidade ambiental e eficiência energética;
 - g) Compatibilidade com a vizinhança, segurança e utilização racional do património.
2. A ponderação de cada critério é fixada no procedimento de forma transparente e proporcional.
3. Em caso de empate são aplicados os critérios de desempate previamente definidos; na sua ausência, prevalece a proposta com maior criação de emprego local, seguida da proposta com maior renda e, persistindo empate, sorteio público documentado em ata.

Artigo 12.º

Análise, decisão e audiência prévia

1. As candidaturas são analisadas pelos serviços da Junta de Freguesia ou por comissão designada para o efeito.
2. Pode ser solicitada a prestação de esclarecimentos ou apresentação de elementos complementares, desde que não se alterem os elementos essenciais da proposta nem se viole a igualdade entre candidatos.
3. Antes da decisão final desfavorável ou de exclusão, é assegurado o direito de audiência prévia nos termos do Código do Procedimento Administrativo, salvo quando legalmente dispensado.



Filipe Lima
Nunha
João R
Leonor Lima

4. A decisão de adjudicação compete à Junta de Freguesia e deve ser fundamentada, notificada aos interessados e documentada no procedimento.

5. Quando a celebração do contrato ou as condições gerais dependam de autorização da Assembleia de Freguesia, a decisão da Junta fica condicionada à obtenção dessa autorização.

Artigo 13.º

Adjudicação e formalização

1. A adjudicação confere ao candidato selecionado o direito à celebração do contrato, nos termos definidos no procedimento, no presente Regulamento e na deliberação de adjudicação.

2. O contrato é obrigatoriamente reduzido a escrito e assinado pelas partes.

3. A não comparência do adjudicatário para assinatura do contrato no prazo fixado determina a caducidade da adjudicação, salvo motivo devidamente justificado e aceite pela Junta de Freguesia.

4. Em caso de caducidade da adjudicação, pode ser chamado o candidato classificado em lugar seguinte, se tal estiver previsto no procedimento ou for compatível com os princípios aplicáveis.

Artigo 14.º

Conteúdo mínimo do contrato

O contrato deve conter, pelo menos:

- a) Identificação das partes;
- b) Identificação, localização, área e descrição do imóvel ou espaço;
- c) Finalidade autorizada;
- d) Prazo de duração, renovação e denúncia;
- e) Valor da renda, modo e prazo de pagamento;
- f) Caução, seguros e garantias exigíveis;
- g) Encargos de água, eletricidade, resíduos, comunicações, limpeza, manutenção e demais despesas;
- h) Regras sobre obras, benfeitorias e reposição do espaço;
- i) Regime de fiscalização, incumprimento, resolução e restituição;
- j) Proibição de transmissão, cedência ou subarrendamento sem autorização;
- k) Cláusula de proteção de dados, quando aplicável.

Artigo 15.º

Caução

1. A celebração do contrato pode ficar dependente da prestação de caução destinada a garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo arrendatário.

2. O valor da caução é fixado no procedimento e pode corresponder a um ou mais meses de renda, atendendo ao valor do contrato, risco da atividade, estado do espaço e encargos potenciais.

3. A caução pode ser prestada em numerário, transferência bancária, garantia bancária, seguro-caução ou outro meio legalmente admissível.

4. A caução é devolvida no termo do contrato após verificação do cumprimento integral das obrigações, sem prejuízo da compensação de rendas, encargos, danos ou outros valores em dívida.

Artigo 16.º

Caducidade e não adjudicação do procedimento

1. O procedimento pode ser declarado deserto quando não sejam apresentadas candidaturas válidas ou quando nenhuma reúna condições para adjudicação.



Filipe Lima
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

2. A Junta de Freguesia pode não adjudicar por razões de interesse público devidamente fundamentadas.

3. A decisão de não adjudicação não confere aos candidatos direito a indemnização, salvo responsabilidade legalmente demonstrada por atuação ilícita.

CAPÍTULO III

Contrato de Arrendamento

Artigo 17.º

Natureza e regime jurídico

1. Os contratos celebrados ao abrigo do presente Regulamento têm a natureza de contratos de arrendamento para fins não habitacionais de bens imóveis do domínio privado da Freguesia, sendo-lhes aplicável a lei civil, sem prejuízo das normas de direito público aplicáveis ao procedimento, à gestão patrimonial, à transparência, à igualdade e à prossecução do interesse público.

2. Quando o bem não integre o domínio privado da Freguesia, não pode ser celebrado contrato de arrendamento ao abrigo do presente Regulamento, devendo ser adotado o título jurídico adequado à natureza do bem.

3. Em tudo o que respeita ao procedimento e à atuação administrativa, aplica-se o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 18.º

Prazo do arrendamento

1. O contrato é celebrado por prazo certo, a definir no procedimento de atribuição, tendo em consideração a natureza da atividade, o investimento exigido, a conservação do imóvel e o interesse público.

2. O prazo pode ser renovável, mediante acordo das partes e deliberação da Junta de Freguesia, desde que se mantenham as condições que fundamentaram a adjudicação e o arrendatário tenha cumprido integralmente as suas obrigações.

3. A renovação depende de avaliação do cumprimento contratual, estado do imóvel, interesse público, inexistência de dívidas e compatibilidade da atividade.

4. Na ausência de renovação, o contrato cessa no termo do prazo, sem direito a indemnização, salvo disposição legal imperativa em contrário.

Artigo 19.º

Renda

1. Pela utilização dos espaços é devida uma renda anual, determinada em função da área ocupada, expressa em valor por metro quadrado, sem prejuízo de valor superior que resulte de procedimento concorrencial ou avaliação específica.

2. Para o ano de 2026, o valor base mínimo de referência da renda é fixado em 1,00 € por metro quadrado por ano.

3. A renda anual corresponde, no mínimo, ao produto da área do espaço arrendado pelo valor unitário fixado, nos seguintes termos: renda anual = área arrendada, em m², x valor unitário anual por m².

4. O valor base previsto no n.º 2 deve ser confirmado, em cada procedimento, por ficha de fundamentação do imóvel, contendo área, estado de conservação, encargos suportados pela Freguesia, valor patrimonial ou referência disponível, comparação razoável com condições locais e justificação de interesse público.



Filipe Lima
A
Kury
Jorge
Júlia Lima

5. Quando a avaliação específica ou o procedimento concorrencial indique valor superior, prevalece o valor superior, salvo redução fundamentada e legalmente admissível nos termos do artigo 6.º.

6. O pagamento da renda é efetuado numa prestação única anual, salvo estipulação contratual de pagamento mensal, trimestral ou semestral, desde que tal fique expressamente previsto no contrato.

Artigo 20.º

Atualização e revisão da renda

1. A renda é atualizada anualmente com efeitos a partir de 1 de janeiro de cada ano civil ou na data prevista no contrato.

2. A atualização é efetuada pelo coeficiente legal aplicável aos arrendamentos não habitacionais ou, na sua falta, pela taxa de inflação oficialmente publicada pelo Instituto Nacional de Estatística ou índice que legalmente a substitua.

3. Podem ocorrer revisões extraordinárias do valor da renda quando circunstâncias relevantes o justifiquem, designadamente alteração significativa das condições do imóvel, investimentos públicos, alteração substancial da área utilizada, mudança de finalidade, variação relevante das condições económicas ou necessidade de conformidade com regras de auxílios de Estado.

4. As atualizações e revisões são comunicadas ao arrendatário com a antecedência legal ou contratualmente exigida e devem ser fundamentadas.

Artigo 21.º

Pagamento e mora

1. A renda é paga no prazo e pelo modo definidos no contrato.

2. A falta de pagamento no prazo constitui o arrendatário em mora, com vencimento de juros legais e demais consequências previstas na lei e no contrato.

3. A Junta de Freguesia notifica o arrendatário para regularizar a dívida em prazo não inferior a 10 dias úteis, salvo prazo legal ou contratual diferente.

4. A falta de regularização pode determinar resolução do contrato, cobrança coerciva, acionamento de caução e impedimento de nova atribuição de espaços enquanto subsistir dívida vencida.

Artigo 22.º

Direitos da Junta de Freguesia

Constituem direitos da Junta de Freguesia:

- a) Receber pontual e integralmente a renda e demais encargos devidos;
- b) Proceder à atualização e revisão da renda nos termos legais, regulamentares e contratuais;
- c) Fiscalizar a utilização dos espaços arrendados;
- d) Exigir o cumprimento das obrigações legais, regulamentares e contratuais;
- e) Determinar a realização de obras necessárias à salvaguarda do imóvel, nos termos legais e contratuais;
- f) Resolver o contrato em caso de incumprimento grave ou reiterado;
- g) Reaver o espaço no termo ou cessação do contrato, livre de pessoas e bens e em adequado estado de conservação.

Artigo 23.º

Deveres da Junta de Freguesia

Constituem deveres da Junta de Freguesia:

- a) Assegurar ao arrendatário o gozo do espaço para os fins contratados;



[Handwritten signatures and initials in blue ink]

- b) Entregar o espaço em condições compatíveis com a finalidade contratual, salvo acordo escrito em contrário;
- c) Atuar com respeito pelos princípios da legalidade, boa-fé, igualdade e transparência;
- d) Assegurar fundamentação adequada na fixação, atualização e revisão das rendas;
- e) Praticar os atos de fiscalização de forma proporcional e não abusiva.

Artigo 24.º

Direitos do arrendatário

Constituem direitos do arrendatário:

- a) Utilizar o espaço nos termos e para os fins autorizados;
- b) Beneficiar de critérios objetivos e transparentes na determinação e atualização da renda;
- c) Solicitar a renovação do contrato, nos termos regulamentares e contratuais;
- d) Ser informado de alterações relevantes das condições contratuais;
- e) Exercer os direitos previstos na lei, no procedimento e no contrato.

Artigo 25.º

Deveres do arrendatário

Constituem deveres do arrendatário:

- a) Proceder ao pagamento da renda e encargos dentro dos prazos estabelecidos;
- b) Utilizar o espaço exclusivamente para a finalidade autorizada;
- c) Manter o imóvel em bom estado de conservação e limpeza;
- d) Cumprir todas as obrigações legais inerentes à atividade exercida;
- e) Obter e manter válidas licenças, autorizações, seguros, comunicações prévias e demais títulos necessários;
- f) Suportar consumos, taxas, licenças, seguros, resíduos, comunicações, manutenção corrente e outros encargos que contratualmente lhe sejam imputáveis;
- g) Permitir e colaborar nas ações de fiscalização;
- h) Não alterar a finalidade, não ceder, não transmitir e não subarrendar sem autorização prévia e escrita;
- i) Restituir o espaço no termo do contrato em adequado estado de conservação, sem prejuízo do desgaste normal.

Artigo 26.º

Obras e benfeitorias

1. A realização de obras, adaptações, alterações, ampliações, instalações técnicas ou benfeitorias depende de autorização prévia e escrita da Junta de Freguesia, sem prejuízo de licenças ou autorizações legalmente exigíveis.
2. O pedido deve incluir memória descritiva, orçamento, prazo, identificação de responsáveis técnicos quando necessário e indicação do impacto no imóvel.
3. As benfeitorias realizadas não conferem direito a indemnização, compensação ou retenção, salvo acordo escrito em contrário ou disposição legal imperativa.
4. A Junta de Freguesia pode exigir a reposição do estado inicial do imóvel quando as obras não tenham sido autorizadas, violem o contrato ou prejudiquem o interesse público.
5. As obras necessárias por culpa do arrendatário são da sua responsabilidade.



Artigo 27.º

Transmissão, cedência e subarrendamento

1. É proibida a transmissão da posição contratual, cedência de exploração, cedência temporária, comodato, subarrendamento ou qualquer forma de disponibilização do espaço a terceiros sem autorização prévia e escrita da Junta de Freguesia.
2. O pedido de autorização deve identificar o terceiro, atividade pretendida, prazo, condições financeiras e motivo da transmissão ou cedência.
3. O incumprimento do disposto no presente artigo constitui fundamento de resolução contratual, sem prejuízo de indemnização por danos.

Artigo 28.º

Fiscalização

1. Compete à Junta de Freguesia fiscalizar o cumprimento do presente Regulamento e dos contratos celebrados ao seu abrigo.
2. Podem ser realizadas ações de verificação e inspeção aos espaços arrendados, mediante aviso prévio com antecedência razoável, salvo situações de urgência, perigo, suspeita de dano grave ou necessidade de proteção de pessoas, bens ou ambiente.
3. Os arrendatários estão obrigados a facultar o acesso aos espaços e a prestar as informações necessárias no âmbito das ações de fiscalização.
4. As ações de fiscalização devem ser documentadas em auto ou informação escrita.

Artigo 29.º

Incumprimento e medidas aplicáveis

1. O incumprimento das disposições do presente Regulamento ou das obrigações contratuais determina a aplicação de medidas proporcionais à gravidade da infração, sem prejuízo das consequências previstas na lei civil e no contrato.
2. Podem ser aplicadas as seguintes medidas:
 - a) Advertência escrita;
 - b) Notificação para regularização em prazo determinado;
 - c) Acionamento total ou parcial da caução;
 - d) Exigência de indemnização por danos;
 - e) Recusa de renovação;
 - f) Resolução do contrato;
 - g) Perda do direito de ocupação e obrigação de restituição do espaço.
3. As penalidades pecuniárias só são exigíveis quando expressamente previstas no contrato, com indicação do respetivo valor, limite máximo e pressupostos de aplicação.
4. A aplicação de medidas desfavoráveis é precedida de audiência prévia quando legalmente exigível.

Artigo 30.º

Resolução do contrato

1. O contrato pode ser resolvido pela Junta de Freguesia em caso de incumprimento grave ou reiterado, designadamente:
 - a) Falta de pagamento da renda ou encargos devidos;
 - b) Utilização do espaço para fim diverso do autorizado;



Filipe Rino

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Nuno Gomes".

Letícia Lima

- c) Transmissão, cedência ou subarrendamento não autorizado;
- d) Realização de obras não autorizadas;
- e) Incumprimento de obrigações legais de licenciamento, segurança, ambiente ou higiene;
- f) Oposição injustificada à fiscalização;
- g) Danos graves no imóvel ou risco para pessoas, bens ou ambiente.

2. A decisão de resolução é precedida de notificação para regularização e audiência prévia, salvo situações em que a lei permita atuação imediata por urgência, perigo ou inutilidade da audiência.

3. A resolução não prejudica a cobrança de rendas, encargos, indemnizações, penalidades contratualmente previstas e demais quantias devidas.

Artigo 31.º **Cessação do contrato**

- 1. O contrato cessa por caducidade, revogação por acordo, denúncia, oposição à renovação, resolução ou outras causas previstas na lei e no contrato.
- 2. No termo do contrato, o arrendatário deve restituir o espaço livre de pessoas e bens, limpo e em adequado estado de conservação.
- 3. A falta de restituição no prazo devido constitui ocupação indevida, sem prejuízo do direito da Freguesia a indemnização, rendas, encargos e demais meios legais de reacção.
- 4. Os bens móveis deixados no espaço após a cessação do contrato podem ser removidos nos termos legais, mediante prévia notificação, salvo urgência.

Artigo 32.º **Responsabilidade, seguros e licenças**

- 1. O arrendatário responde pelos danos causados ao imóvel, a terceiros, à Freguesia ou ao ambiente, nos termos da lei e do contrato.
- 2. O arrendatário deve contratar e manter válidos os seguros exigidos por lei, pelo procedimento ou pelo contrato, designadamente seguro de responsabilidade civil, multirriscos, acidentes de trabalho ou outros adequados à atividade.
- 3. O exercício da atividade depende da obtenção e manutenção de todas as licenças, autorizações, comunicações prévias e demais títulos legalmente exigíveis, cuja responsabilidade cabe exclusivamente ao arrendatário.
- 4. A inexistência, caducidade ou revogação de licença essencial pode constituir fundamento de suspensão da atividade e resolução do contrato.

Artigo 33.º **Regularização de situações existentes**

- 1. Os ocupantes de espaços industriais à data da entrada em vigor do presente Regulamento devem proceder à regularização da sua situação, mediante adaptação às regras ora estabelecidas, sem prejuízo da validade dos direitos legalmente constituídos.
- 2. A regularização implica, designadamente:
 - a) Verificação da natureza patrimonial do espaço e do título existente;
 - b) Celebração ou atualização do contrato de arrendamento;
 - c) Aceitação expressa das condições previstas no presente Regulamento para o futuro;
 - d) Cumprimento das obrigações financeiras vencidas;
 - e) Apresentação de comprovativos de licenças, seguros e autorizações exigíveis.



Elisabete Lima
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

3. A não regularização dentro do prazo fixado pela Junta de Freguesia pode determinar a cessação do direito de ocupação, nos termos legais e contratuais, após audiência prévia quando aplicável.
4. O presente Regulamento não tem eficácia retroativa para impor deveres, encargos, ónus, sujeições ou sanções relativamente a factos anteriores à sua entrada em vigor, sem prejuízo da aplicação da lei e dos contratos então vigentes.

Artigo 34.º

Proteção de dados pessoais

1. Os dados pessoais recolhidos no âmbito do presente Regulamento destinam-se exclusivamente à instrução de procedimentos, seleção de candidatos, celebração e execução de contratos, gestão de rendas e encargos, fiscalização e cumprimento de obrigações legais.
2. A Freguesia de Rebordões Santa Maria é a responsável pelo tratamento dos dados pessoais recolhidos, devendo limitar a recolha ao estritamente necessário.
3. Os dados podem incluir identificação, contactos, dados fiscais, documentos de representação, comprovativos de regularidade fiscal e contributiva, elementos económico-financeiros e informação necessária à verificação de auxílios de Estado.
4. Os dados são conservados pelo período necessário à gestão contratual, cumprimento de obrigações legais, arquivo público e defesa de direitos em processo administrativo ou judicial.
5. Os titulares podem exercer os direitos previstos no RGPD e apresentar reclamação junto da autoridade de controlo competente.

Artigo 35.º

Casos omissos e integração de lacunas

1. As situações não previstas no presente Regulamento são resolvidas por deliberação fundamentada da Junta de Freguesia, em conformidade com a legislação aplicável e os princípios gerais do direito administrativo.
2. Em tudo o que não estiver expressamente regulado, aplicam-se subsidiariamente as disposições do Código Civil, do regime jurídico do património imobiliário público, do Código do Procedimento Administrativo, do Regime Financeiro das Autarquias Locais, das regras de auxílios de Estado e demais legislação aplicável.
3. A resolução de casos omissos não pode alterar normas regulamentares nem derrogar competências da Assembleia de Freguesia.

Artigo 36.º

Interpretação e aplicação

1. A interpretação do presente Regulamento deve atender à sua unidade, à lei habilitante, à natureza privada dos bens abrangidos, à prossecução do interesse público e aos princípios da legalidade, igualdade, proporcionalidade, transparência e boa administração.
2. As dúvidas interpretativas e de aplicação são resolvidas por deliberação fundamentada da Junta de Freguesia, sem prejuízo das competências legalmente atribuídas à Assembleia de Freguesia e aos tribunais competentes.

Artigo 37.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República, após aprovação pela Assembleia de Freguesia de Rebordões Santa Maria, sob proposta da Junta de Freguesia.



ANEXO I

Fundamentação da renda base e ficha de imóvel

A aplicação do valor base mínimo de 1,00 € por metro quadrado por ano depende, em cada procedimento, da elaboração de ficha de imóvel e de fundamentação específica, devendo a Junta de Freguesia confirmar que a renda é adequada ao interesse público e não confere vantagem económica incompatível com as regras de concorrência e auxílios de Estado.

Elemento	Critério obrigatório
Identificação do imóvel	Localização, artigo matricial ou identificação patrimonial, área útil/arrendável e natureza de domínio privado da Freguesia.
Estado e aptidão	Descrição do estado de conservação, infraestruturas existentes, acessos, limitações, obras necessárias e finalidade autorizada.
Valor base	Renda anual mínima = área em m ² x 1,00 €, salvo valor superior resultante de avaliação, procedimento concorrencial ou deliberação fundamentada.
Encargos	Indicação dos encargos suportados pelo arrendatário e pela Freguesia, incluindo consumos, seguros, manutenção, licenças, resíduos e obras.
Interesse público	Justificação da contribuição para emprego, economia local, preservação de atividade, recuperação de património ou coesão territorial.
Auxílios de Estado	Verificação de ausência de vantagem seletiva incompatível ou enquadramento em regime legal aplicável, designadamente de mínimos quando necessário.

ANEXO II

Minuta de ficha de candidatura

Candidato: _____

NIF/NIPC: _____ Contacto: _____ Email: _____

Sede/Morada: _____

Espaço pretendido: _____

Atividade a desenvolver: _____

Área pretendida: _____ m² Prazo pretendido: _____

Renda proposta: _____ € por ano

Número de postos de trabalho previstos: _____

Licenças/autorização necessárias: _____

Declaração: O candidato declara conhecer o Regulamento de Arrendamento Industrial, aceitar as condições do procedimento e prestar informação verdadeira, autorizando o tratamento dos dados necessários à instrução do procedimento nos termos legais.

Assinatura: _____ Data: ____ / ____ / 20____

Aprovado como projeto de regulamento em reunião do Executivo da Junta de Freguesia de Rebordões Santa Maria no dia 24 de maio de 2026.

O Presidente da Junta de Freguesia



João Pereira
O Secretário

Nuno Freixo
O Tesoureiro

Aprovado em reunião da Assembleia de Freguesia de Rebordões Santa Maria.

Data: 27 / 06 / 2026

João Henrique Gomes Rosa
O Presidente da Assembleia de Freguesia

Filipe L.

Nuno

Leonor Lima