

EDITAL

CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE PARCELA DE TERRENO (F-P01) PARA ATERRO SANITÁRIO

Aos seis de janeiro de 2026, José João dos Anjos Pinto Rodrigues, na qualidade de Diretor Executivo, faz saber que: -----
A “RESIALENTEJO – Tratamento e Valorização de Resíduos, E.I.M.”, pessoa coletiva n.º 504895788, com o mesmo e único número matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com sede na Herdade do Montinho, freguesia de Santa Clara de Louredo, 7800-720 Beja (doravante apenas «RESIALENTEJO»), enquanto proprietária do prédio misto denominado “Herdade do Montinho” situado em Santa Clara de Louredo descrito no registo predial sob o número 210/19970327 da freguesia de Santa Clara de Louredo e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 9.º-E da matriz rústica e sob o artigo 232.º da matriz urbana, ambos da mesma freguesia, decidiu, por deliberação do seu Conselho de Administração de 21 de novembro de 2025, proceder ao arrendamento de uma parcela de terreno desse prédio, que corresponde a um dos lotes previstos na Primeira Alteração do Plano de Pormenor do Parque Ambiental do Montinho, aprovada por deliberação da assembleia municipal de Beja de 06 de Dezembro de 2023 e publicada na 2ª Série do Diário da República n.º 148, de 01 de Agosto de 2024, pelo Aviso n.º 16032/2024/2, lote esse que ainda não se encontra descrito no registo predial, mas que se toma como referência para se estabelecer as áreas e os limites da parcela de terreno a arrendar e que possui a seguinte designação, conforme planta de implantação em escala 1:2000 que se anexa:

- **Parcela F-P01** (Área total 128.655,00m²; Confrontações: a Norte com Rua 4, a Nascente com Rua 5, a Sul com Rua 2 e a Poente com Rua 3).

Os termos do concurso e as condições contratuais de arrendamento que integrarão o respetivo contrato constam, respetivamente, das duas seguintes secções do Edital, cada uma com o seu clausulado:

----- SECÇÃO UM (CONCURSO) -----

Cláusula Primeira (Objeto e âmbito da contratação)

1. O presente concurso tem por objeto a seleção de um arrendatário para a parcela terreno melhor identificado no introito deste Edital e na planta anexa.
2. O contrato a celebrar será um contrato de arrendamento tal como previsto e regulado no Código Civil, com as especificidades introduzidas pelas cláusulas da Secção Dois do presente Edital, donde constam as condições contratuais.

Cláusula Segunda
(Condições de participação)

1. Podem concorrer ao presente concurso quaisquer entidades, de natureza pública, privada ou mista, em relação às quais não se verifique nenhuma das seguintes situações ou circunstâncias, sob pena de exclusão da proposta:
 - a) Estejam 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;
 - b) Tenham sido condenadas 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 aqueles crimes 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 aplicação de sanção administrativa, incluindo coima suspensa na sua execução, 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) Tenham por regularizar a sua situação contributiva junto da segurança social em Portugal ou, se for o caso, junto da entidade homóloga no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
 - e) Tenham por regularizar a sua situação fiscal perante a Autoridade Tributária e Aduaneira relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, perante a autoridade fiscal do Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;

- f) Tenham dívidas vencidas e não pagas aos Municípios que integram a RESIALENTEJO;
 - g) Tenham sido alvo, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
 - h) Tenham diligenciado no sentido de influenciar indevidamente a decisão da RESIALENTEJO de arrendar a parcela de terreno objeto do contrato de arrendamento em causa, de obter informações confidenciais suscetíveis de lhe conferir vantagens indevidas no concurso, ou tenham prestado informações erróneas suscetíveis de alterar materialmente as decisões do júri do concurso.
 - i) Estejam abrangidas por conflitos de interesses que não possam ser eficazmente corrigidos por outras medidas menos gravosas que a exclusão da sua proposta;
2. A participação no presente concurso está ainda dependente do cumprimento do(s) seguinte(s) requisito(s) mínimo(s) relativos à capacidade dos concorrentes, cujo incumprimento importa a exclusão da proposta apresentada:
- a) O concorrente deve apresentar, relativamente aos últimos três anos (2022, 2023 e 2024), um volume de negócios médio de, pelo menos, € 15.000.000,00 (quinze milhões de euros), a comprovar mediante apresentação do Relatório de Contas dos referidos anos;
 - b) O concorrente deve ter sido responsável, nos últimos 3 (três) anos, pelo tratamento de, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) toneladas de resíduos industriais banais e/ou perigosos, a comprovar mediante a apresentação de Mapa Integrado de Registo de Resíduos (mapa C1) dos anos 2022, 2023 e 2024;
 - c) O concorrente deve apresentar valor de capitais próprios igual ou superior a € 10.000.000,00 (dez milhões de euros), a comprovar mediante a apresentação de documento validado pelo Revisor Oficial de Contas do concorrente;
3. Os concorrentes podem participar isoladamente ou em agrupamento, caso em que o consórcio, globalmente considerado, deve cumprir os requisitos de participação impostos no número um e no número dois da presente cláusula, devendo

- apresentar, para cada membro do agrupamento, consoante os requisitos de participação por ele cumpridos, a respetiva documentação comprovativa.
4. Para efeitos do número anterior, basta que um dos membros do agrupamento cumpra um dos requisitos, não sendo necessário cada um cumpri-los todos ou alguns.
 5. Todos os membros de um agrupamento concorrente são responsáveis pela manutenção da proposta e não podem ser concorrentes a título individual no presente concurso, nem integrar outro agrupamento.
 6. Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do contrato, na modalidade jurídica de consórcio, nos termos do Decreto-Lei n.º 231/81, de 28 de Julho.
 7. Caso não seja dado cumprimento ao disposto no número anterior, a adjudicação caduca e a RESIALENTEJO adjudicará ao concorrente seguinte na ordenação das propostas no relatório final, sem prejuízo do disposto na cláusula décima da presente Secção do Edital e das causas de não adjudicação, caso alguma delas se verifique em relação ao novo adjudicatário.

Cláusula Terceira

(Júri do concurso)

1. O presente procedimento é conduzido por um júri composto por três membros, designados pela RESIALENTEJO de entre o seu pessoal, que entra em funções no primeiro dia útil após a designação.
2. A designação inclui a delegação de competências para praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o normal andamento do presente concurso que não sejam ou impliquem admissão, exclusão ou ordenação de propostas, adjudicação e outorga do contrato, que caberão sempre ao órgão competente na estrutura e organização da RESIALENTEJO.
3. As deliberações do júri são devidamente fundamentadas, lavradas em ata e tomadas por maioria dos votos, não sendo admitidas abstenções nem deliberações sem a presença dos três membros.
4. Nas deliberações do júri em que haja voto de vencido de algum dos seus membros, este deve fazer exarar os motivos que se encontrem na base do sentido do seu voto.

Cláusula Quarta

(Modelo de Avaliação)

1. A adjudicação será feita à proposta ordenada em primeiro lugar, que será aquela que obtiver melhor pontuação na avaliação feita pelo júri de acordo com os seguintes parâmetros e respetivas percentagens da pontuação total:
 - a. Renda mensal proposta, com um mínimo de € 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta euros) por hectare de área (corresponde a 40% da pontuação total);
 - b. Percentagem de rendas vincendas durante o período de carência que o concorrente se propõe pagar integralmente e de uma só vez com a celebração do contrato, com um mínimo de 10% (corresponde a 10% da pontuação total);
 - c. Valor mensal a pagar pelo Arrendatário por cada tonelada de resíduos depositados no aterro sanitário a explorar, com um mínimo de € 3,50 (três euros e cinquenta cêntimos) por tonelada (corresponde a 50% da pontuação total)
2. São excluídas todas as propostas que não cumpram os valores mínimos fixados no número anterior.
3. A fórmula de cálculo da pontuação total de cada concorrente é a seguinte:

$$PT = (PRM \times 0,4) + (PPR \times 0,1) + (PVT \times 0,5)$$

Em que,

“PT” = Pontuação total, sem arredondamento.

“PRM” = pontuação obtida no parâmetro de «renda mensal proposta»

“PPR” = pontuação obtida no parâmetro de «percentagem de renda proposta»

“PVT” = pontuação obtida no parâmetro de «valor mensal por tonelada de resíduos depositados»

4. Para efeitos do disposto no número anterior, deve considerar-se o seguinte:
 - “RM” é a renda mensal, com um mínimo de € 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta euros) por hectare de área, que o concorrente se propõe pagar à RESIALENTEJO a cada mês de contrato, sem prejuízo do regime do período de carência;
 - “PR” é a percentagem do valor das rendas correspondentes aos quatro primeiros anos de contrato que o concorrente se propõe pagar à RESIALENTEJO integralmente e de uma só vez com a celebração do contrato de arrendamento, com um mínimo de 10%;

Exemplo: se o concorrente propuser uma percentagem de 12%, pagará integralmente e de uma só vez à RESIALENTEJO, com a celebração do contrato, o montante correspondente a 12% do somatório de todas as rendas devidas ao longo dos quatro primeiros anos de contrato, com benefício de

carência na restante percentagem durante esse período, iniciando o pagamento das rendas a 100% no primeiro mês do quinto ano de contrato.

- “VT” é o valor mensal por tonelada de resíduos depositados no aterro sanitário que o concorrente se propõe pagar à RESIALENTEJO a cada mês de contrato, com um mínimo de € 3,50 (três euros e cinquenta cêntimos) por tonelada, sem prejuízo dos meses anteriores à entrada em funcionamento do aterro, em que inexistam depósitos de resíduos em aterro.

5. Nos referidos parâmetros, a proposta é pontuada da seguinte forma:

- “RM”

- 1 ponto para «RM» entre € 1.750,00/ha e € 1.800,00/ha
- 2 pontos para «RM» entre € 1.800,01/ha e € 1.850,00/ha
- 3 pontos para «RM» entre € 1.850,01/ha e € 1.900,00/ha
- 4 pontos para «RM» entre € 1.900,01/ha e € 1.950,00/ha
- 5 pontos para «RM» entre € 1.950,01/ha e € 2.000,00/ha
- 6 pontos para «RM» entre € 2.100,01/ha e € 2.200,00/ha
- 7 pontos para «RM» entre € 2.200,01/ha e € 2.300,00/ha
- 8 pontos para «RM» entre € 2.300,01/ha e € 2.400,00/ha
- 9 pontos para «RM» entre € 2.400,01/ha e € 2.500,00/ha
- 10 pontos para «RM» igual a € 2.500,01/ha ou superior;

- “PR”

- 1 ponto para PR entre 10,00% e 10,99%
- 2 pontos para PR entre 11,00% e 11,99%
- 3 pontos para PR entre 12,00% e 12,99%
- 4 pontos para PR entre 13,00% e 13,99%
- 5 pontos para PR entre 14,00% e 14,99%
- 6 pontos para PR entre 15,00% e 15,99%
- 7 pontos para PR de 16,00% e 16,99%
- 8 pontos para PR de 17,00% e 17,99%
- 9 pontos para PR de 18,00% e 18,99%
- 10 pontos para PR de 19,00% ou superior.

- “PVT” = pontuação relativa ao valor mensal por tonelada de resíduos depositados em aterro

- 1 ponto para «VT» igual a € 3,50/t
- 3 pontos para «VT» entre € 3,51/t e € 4,00/t
- 5 pontos para «VT» entre € 4,01/t e € 6,00/t

- 7 pontos para «VT» entre € 6,01/t e € 8,00/t
- 9 pontos para «VT» entre € 8,01/t e € 9,99/t
- 10 pontos para «VT» igual ou superior a € 10,00/t

6. Em caso de empate, adotam-se, pela ordem em que estão referidos, os seguintes critérios de desempate:
- a. Concorrente com maior pontuação no parâmetro “VT”;
 - b. Concorrente com maior pontuação no parâmetro “RM”;
 - c. Concorrente com maior pontuação no parâmetro “PR”;
 - d. Licitação entre os concorrentes sobre o valor mensal de renda que oferecem, em ato público nas instalações da RESIALENTEJO a agendar pela mesma e a notificar aos concorrentes com 5 (cinco) dias de antecedência, onde apenas se admitirão lances de € 100,00/ha sobre o montante em que houve empate.

Cláusula Quinta
(Documentos da proposta)

1. Sob pena de exclusão, a proposta de qualquer concorrente, por escrito e em língua portuguesa, deve ser constituída pelos seguintes documentos, cada um deles assinado pelo concorrente ou seu representante legal com poderes para obrigar:
- a. Declaração de aceitação irrestrita e sem reservas das condições contratuais estipuladas na Secção Dois do presente Edital (preencher Anexo I);
 - b. Proposta de renda mensal por metro quadrado de área da parcela de terreno locada, de percentagem das rendas vencidas no período de carência a pagar integralmente e de uma vez à RESIALENTEJO com a celebração do contrato e de valor a pagar mensalmente à RESIALENTEJO por tonelada de resíduos depositados no aterro sanitário (preencher Anexo II);
 - c. Documentos comprovativos de que não se encontra numa das situações previstas nas alíneas b), d), e) e f) do número um da cláusula segunda.
 - d. Endereço de correio eletrónico, endereço postal e contacto telefónico;
 - e. Certidão permanente do registo comercial atualizada, no caso de pessoa coletiva;
 - f. Cópia certificada dos documentos de identificação civil dos gerentes ou administradores da pessoa coletiva concorrente ou, no caso de pessoa singular, do concorrente.
 - g. Memória descritiva e justificativa do projeto de aterro sanitário

2. A falta de apresentação, com a proposta, dos documentos previstos nas alíneas c), d), e) e f) do número anterior pode ser suprida a convite da RESIALENTEJO após detetar a falha, caso em que concede um prazo razoável para o concorrente o fazer, sob pena de exclusão.
3. O mecanismo do número anterior apenas pode ser usado uma vez.
4. Todos os documentos devem vir assinados na sua última página por quem tenha poderes para obrigar o concorrente, mediante assinatura digital certificada ou chave móvel digital ou, não sendo possível e devidamente justificado e aceite pela RESIALENTEJO, mediante assinatura autógrafa, sob pena de exclusão.
5. Todos os documentos devem ser entregues em formato «pdf» ou «excel» ou, não sendo possível e devidamente justificado e aceite pela RESIALENTEJO, em papel, sob pena de exclusão.
6. Para efeitos do cumprimento da alínea g) do número um da presente cláusula, o documento aí exigido serve, desde logo, as finalidades de dar conhecimento das especificidades do aterro sanitário que o concorrente se obriga a instalar e explorar nas parcelas de terreno e vincular o adjudicatário, nos termos da Secção Dois do presente Edital, a proceder à instalação e exploração do aterro sanitário tal qual como consta da memória descritiva apresentada.
7. Para efeitos do cumprimento da alínea h) do número um da presente cláusula, o documento aí exigido serve, desde logo, as finalidades de dar conhecimento das especificidades da concreta indústria que o concorrente se propõe instalar e explorar nas parcelas de terreno e vincular o adjudicatário, nos termos da Secção Dois do presente Edital, a proceder à instalação e exploração de uma indústria de ambiente tal qual como consta da memória descritiva apresentada

Cláusula Sexta

(Apresentação de proposta)

1. Sob pena de exclusão, a proposta de qualquer concorrente deve ser apresentada no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data de publicação deste Edital no sítio da internet da RESIALENTEJO, em jornal de tiragem local e em jornal de tiragem nacional, considerando-se como termo inicial do prazo de apresentação das propostas a publicação que ocorrer em último lugar.
2. Os jornais a utilizar para publicação serão o Diário do Alentejo e Correio da Manhã.
3. A proposta deve ser apresentada por correio eletrónico: geral@resialentejo.pt ou, não sendo possível por razão que o concorrente deverá justificar por escrito, por correio postal (Herdade do Montinho, Apartado 6272, Santa Clara de Louredo, 7801-903 Beja), valendo, em qualquer caso, a data de envio à RESIALENTEJO.

4. Não são admitidas propostas variantes nem as apresentadas serão objeto de negociação.
5. O prazo de apresentação de propostas é único e improrrogável.

Cláusula Sétima

(Relatórios e decisão)

1. Terminado o prazo para apresentação de propostas, o júri do concurso reúne de imediato, procede à abertura das propostas e elabora relatório preliminar onde propõe ao órgão competente da RESIALENTEJO a admissão ou exclusão das propostas e, para as que sejam admitidas, a sua avaliação e consequente ordenação, bem como a adjudicação do contrato de arrendamento à proposta melhor pontuada.
2. São excluídas as propostas:
 - a. Que desrespeitam manifestamente o objeto do contrato a celebrar, ou que não proponham renda mensal para o arrendamento, percentagem de rendas vencidas durante o período de carência a pagar integralmente e de uma só vez com a celebração do contrato ou valor por tonelada de resíduos depositados no aterro sanitário;
 - b. Que proponham renda mensal para o arrendamento, percentagem de rendas vencidas durante o período de carência a pagar integralmente e de uma só vez com a celebração do contrato ou valor por tonelada de resíduos depositados no aterro sanitário abaixo dos mínimos fixados na cláusula quarta desta Secção do Edital ou de forma impercetível ou que não permita avaliar corretamente a proposta;
 - c. Que desrespeitem alguma das condições contratuais constantes da Secção Dois do presente Edital;
 - d. Que levassem à celebração de contrato que implicaria a violação de quaisquer vinculações legais ou regulamentares aplicáveis;
 - e. Que revelem a existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras de concorrência;
 - f. Que tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação;
 - g. Que sejam apresentadas por concorrentes individuais quando os mesmos já integram um agrupamento;
 - h. Que sejam apresentadas por concorrentes relativamente aos quais ou, no caso de agrupamentos concorrentes, relativamente a qualquer dos seus

membros, a RESIALENTEJO tenha conhecimento de que se verifica alguma das situações previstas no número um da cláusula segunda da presente Secção do Edital;

- i. Que não sejam constituídas por todos os documentos exigidos pela cláusula quinta da presente Secção do Edital, sem prejuízo do regime de junção tardia aí previsto;
 - j. Que não cumpram o previsto nos números quatro e cinco da cláusula quinta da presente Secção do Edital;
 - k. Que sejam apresentadas como variantes ou para negociação;
 - l. Que sejam constituídas por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações;
3. O relatório a que faz referência o número anterior deve ser enviado por correio eletrónico ou, não sendo possível, por correio postal, a todos os concorrentes que apresentaram proposta, para os endereços que tenham indicado na sua proposta, a fim de se pronunciarem sobre o mesmo no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da sua receção.
 4. Recebidas as pronúncias ou decorrido o prazo para a sua apresentação, o júri do concurso reúne, aprecia as pronúncias dos concorrentes que tenham sido apresentadas e procede à elaboração de novo relatório, que será final no caso de inexistir alteração da ordenação das propostas, ou novamente preliminar no caso de haver lugar a alteração da ordenação das propostas, observando-se, neste caso, o previsto no número um da presente cláusula sobre elaboração de relatório preliminar.
 5. O relatório final, que deve conter toda a fundamentação e proposta relativa à admissão ou exclusão das propostas e, para as que sejam admitidas, a sua avaliação e consequente ordenação e adjudicação à melhor pontuada, é enviado ao órgão competente da RESIALENTEJO para contratar, que o homologará caso concorde com o seu teor, considerando-se adotada como fundamentação da decisão aquela constante do relatório final, que fará parte integrante da decisão de adjudicação.

Cláusula Oitava

(Adjudicação e outorga do contrato)

1. Tomada decisão de adjudicação pelo órgão competente da RESIALENTEJO, ela é notificada a todos os concorrentes por correio eletrónico ou, não sendo possível, por correio postal, e comunicada ao adjudicatário pelos mesmos meios, incluindo a

minuta final do contrato para seu conhecimento e indicação de data, hora e local para outorga do contrato.

2. O contrato de arrendamento será outorgado em cartório notarial ou outro local em que a RESIALENTEJO tenha assegurada a autenticação do instrumento contratual, sendo celebrado, respetivamente, por documento autêntico ou autenticado.
3. O agendamento da outorga do contrato fica a cargo da RESIALENTEJO, correndo por conta do adjudicatário as respetivas despesas.
4. A falta de comparência do adjudicatário no ato da outorga do contrato ou a sua recusa em outorgar ou aderir a todo ou parte do clausulado ou ainda a sua recusa em satisfazer as importâncias devidas por conta da outorga do contrato implica a caducidade da decisão de adjudicação e a imediata adjudicação ao concorrente subsequente na ordenação das propostas constante do relatório final homologado, e assim sucessivamente caso o mesmo volte a suceder.
5. Caso nenhum concorrente outorgue com a RESIALENTEJO o contrato nos termos desta cláusula, o presente concurso considera-se automaticamente extinto.

Cláusula Nona
(Ajuste direto)

1. Caso o presente concurso fique deserto, por ausência de propostas ou por todas terem sido excluídas, considerando-se extinto, a RESIALENTEJO poderá proceder à adjudicação do contrato de arrendamento por ajuste direto, caso em que condições contratuais constantes da Secção Dois do presente Edital não poderão ser modificadas, sendo obrigatoriamente essas as que farão parte do clausulado contratual, completadas pela proposta do convidado, que poderá ser objeto de contraproposta pela RESIALENTEJO.
2. No caso previsto no número anterior o operador económico convidado a apresentar proposta deve dar cumprimento aos requisitos de participação e documentos da proposta exigidos pela presente Secção do Edital.

Cláusula Décima
(Não adjudicação)

1. A RESIALENTEJO reserva-se o direito de decidir não adjudicar o contrato de arrendamento em causa independentemente da verificação de circunstâncias imprevisíveis, imprevistas ou supervenientes, caso em que a decisão deve ser comunicada a todos os concorrentes que apresentaram proposta, por correio eletrónico ou, não sendo possível, por correio postal.

2. No caso do número anterior, o concurso finda com a receção dessa comunicação pelo último dos concorrentes, considerando-se extinto, sem direito dos mesmos a qualquer indemnização ou compensação pela elaboração das propostas ou outra despesa ou encargo que tenham suportado em função do presente concurso.

Cláusula Décima Primeira
(Comunicações e prazos)

1. Sempre que o concurso não imponha uma específica forma de comunicação entre a RESIALENTEJO e os concorrentes, podem as comunicações e notificações entre si ser feitas por correio eletrónico com emissão de recibo de entrega, sendo aquelas destinadas à RESIALENTEJO feitas para o seguinte endereço: geral@resialentejo.pt
2. Na impossibilidade de realizar as comunicações nos termos do número anterior, serão as comunicações feitas por correio postal, sendo aquelas destinadas à RESIALENTEJO feitas para o seguinte endereço: Herdade do Montinho, Apartado 6272, Santa Clara de Louredo, 7801-903 Beja
3. Quando as regras do concurso impuserem a utilização de correio eletrónico ou, não sendo possível, correio postal, o primeiro deve garantir a emissão de recibo de entrega e o segundo ser feito com aviso de receção, a fim de assegurar, em ambos os casos, a existência de um comprovativo de receção da comunicação ou notificação.
4. Na falta de indicação no local próprio, os prazos do presente concurso são contados em dias úteis.
5. Na contagem dos prazos do presente concurso, os feriados municipais e as tolerâncias de ponto são considerados dias úteis, apenas relevando como dias não úteis o sábado, o domingo e os feriados nacionais.

----- SECÇÃO DOIS (CONDIÇÕES CONTRATUAIS) -----

Cláusula Primeira
(Objeto)

1. O contrato tem por objeto a transferência precária, pela RESIALENTEJO em favor do adjudicatário no concurso de arrendamento, que passa a assumir a qualidade de Arrendatário, do gozo da parcela de terreno correspondente ao lote com a seguinte designação, conforme planta de implantação em escala 1:2000 anexa ao presente:
- Parcela F-P01 (Área total 128.655,00m²; Confrontações: a Norte com Rua 4, a Nascente com Rua 5, a Sul com Rua 2 e a Poente com Rua 3).

2. O contrato é regulado pelas condições contratuais estabelecidas na presente Secção Dois do Edital e pelos elementos da proposta adjudicada que correspondam aos aspetos dessas condições que tenham sido deixados à concorrência do mercado e se reportam a parâmetros de avaliação.

Cláusula Segunda

(Finalidade)

1. O arrendamento tem como única e obrigatória finalidade a instalação e exploração, pelo Arrendatário, de um aterro sanitário de resíduos industriais banais, em conformidade com o previsto no quadro síntese de ocupação junto como anexo III ao regulamento da Primeira Alteração do Plano de Pormenor do Parque Ambiental do Montinho, aprovado por deliberação da assembleia municipal de Beja de 06 de Dezembro de 2023 e publicado na 2ª Série do Diário da República n.º 148, de 01 de Agosto de 2024, pelo Aviso n.º 16032/2024/2, e no seu artigo 13.º acerca das atividades económicas admitidas como uso do solo nessa zona.
2. O Arrendatário fica obrigado a dar esse uso e apenas esse uso à parcela de terreno locada, devendo proceder à instalação e início de exploração do aterro sanitário de resíduos industriais banais dentro do período de carência de rendas estipulado na cláusula sexta da presente Secção do Edital.
3. É obrigação do Arrendatário iniciar todos os procedimentos administrativos necessários à instalação e exploração do aterro sanitário no prazo máximo de oito meses, contados da data de outorga do contrato de arrendamento.

Cláusula Terceira

(Sublocação e cessão da posição contratual)

É proibido ao Arrendatário sublocar a parcela de terreno objeto do presente contrato, assim como ceder a sua posição no mesmo, sem autorização expressa da RESIALENTEJO, devendo instruir o pedido com os documentos referidos nas alíneas c), d), e) e f) da cláusula quinta da Secção Um do presente Edital, relativamente ao pretendido cessionário.

Cláusula Quarta

(Duração, renovação e oposição à renovação)

O Arrendamento é celebrado por um período de 30 (trinta) anos, que é máximo e improrrogável.

Cláusula Quinta

(Renda)

1. Pelo gozo da parcela de terreno locada dentro dos seus limites físicos e jurídicos, conforme aludidos supra e melhor detalhados na planta anexa ao Edital, o Arrendatário obriga-se ao pagamento, à RESIALENTEJO, de uma renda mensal por metro quadrado de área da parcela de montante igual ao constante da sua proposta, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. À renda prevista no número anterior, que corresponde à componente fixa, acresce uma componente variável de valor por tonelada de resíduos depositados em aterro igual ao constante da proposta do Arrendatário, sendo a pesagem feita à entrada do Parque Ambiental do Montinho com emissão de talão de pesagem por cada veículo que descarrega no aterro sanitário explorado pelo Arrendatário ao abrigo do presente arrendamento.
3. O cálculo da componente variável é feito ao final de cada mês e tem por base as pesagens referidas no número anterior, devendo constar de nota de liquidação a emitir pela RESIALENTEJO e a enviar ao Arrendatário até ao último dia do mês a que respeita.
4. A renda, incluindo a sua componente variável, deve ser paga pelo Arrendatário até ao oitavo dia do mês seguinte, após o que se vencem juros de mora à taxa legal civil sem necessidade de interpelação.
5. A renda, tanto na sua componente fixa como na componente variável, sofre atualização anual com base na mediana do índice de preços no consumidor (total) publicada pelo Banco de Portugal, utilizando-se como referência a taxa apurada para o último mês do ano em curso antes da entrada em vigor da renda atualizada.
6. Se por algum motivo não estiver disponível a mediana de preços prevista no número anterior, utilizar-se-á a última mediana do índice de preços no consumidor (total) publicada pelo Instituto Nacional de Estatística.
7. A atualização reflete-se logo na renda devida no mês de Janeiro do ano seguinte.
8. Há lugar a atualização de renda em todos os anos do contrato, operando a primeira no dia 01 de janeiro do ano subsequente ao da assinatura do contrato.
9. Sobre o montante devido mensalmente a título de renda, caso deva fazê-la nos termos legais, o Arrendatário realizará retenção na fonte e procederá à respetiva entrega nos termos legais.
10. Correm por conta do Arrendatário todas as despesas que tenha com a implementação e exploração do aterro sanitário que se obriga a instalar e explorar.
11. A RESIALENTEJO pode compensar créditos que tenha sobre o Arrendatário com créditos que este sobre ela tenha no âmbito do presente contrato e apenas nesse âmbito.

Cláusula Sexta
(Período de carência)

1. O Arrendatário beneficia de um período de carência sobre o pagamento de rendas nos quatro primeiros anos de contrato, com a base de incidência prevista no número seguinte.
2. A carência de rendas incide sobre a percentagem sobrança daquela que o Arrendatário se houver proposto a pagar integralmente e de uma só vez à RESIALENTEJO com a celebração do contrato de arrendamento, constante da proposta adjudicada.
3. O Arrendatário obriga-se a proceder, com a celebração do contrato, ao pagamento, integral e de uma só vez, do montante equivalente à percentagem do somatório das rendas que seriam devidas nos quatro primeiros anos de contrato constante da proposta adjudicada, não podendo ocupar a parcela locada antes da realização desse pagamento.
4. As rendas que servem de base ao cálculo do montante a pagar integralmente e de uma só vez pelo Arrendatário à RESIALENTEJO com a celebração do contrato não se encontram sujeitas a atualização, atendendo-se única e exclusivamente ao valor mensal de renda proposto tal como consta da proposta do adjudicatário e ao número de rendas que se venceriam nos quatro primeiros anos de contrato.
5. A partir do momento em que o aterro sanitário de resíduos industriais banais que o Arrendatário se obriga a instalar e explorar entre em funcionamento, cessa o regime de carência de rendas previsto na presente cláusula, entrando-se imediatamente no regime geral de renda previsto na cláusula quinta, independentemente do tempo que ainda faltasse para o decurso do período de carência.

Cláusula Sétima
(Obrigações do Arrendatário)

Além de outras obrigações previstas no contrato e daquelas decorrentes da lei, o Arrendatário fica obrigado a:

- a) Informar a RESIALENTEJO de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades a desenvolver no terreno locado, tanto na fase de instalação como na fase de exploração;
- b) Comunicar à RESIALENTEJO a entrada em funcionamento do aterro sanitário de resíduos industriais banais assim que ocorrer;

- c) Prestar à RESIALENTEJO, ou a quem for designado para o efeito, informações escritas sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- d) Obter as licenças, urbanísticas e setoriais (de atividade) necessárias ao exercício das atividades envolvidas na exploração do aterro sanitário que o Arrendatário se obriga a instalar e explorar, nomeadamente licença ambiental, bem como certificações, credenciações e outras autorizações, relativas à atividade, materiais, equipamentos, produtos ou meios humanos que pretenda lhe afetar;
- e) Obedecer às regras de utilização do Parque Ambiental do Montinho, em que o terreno locado se insere;
- f) Proceder ao pagamento pontual e por inteiro da renda mensal, tanto na sua componente fixa como na sua componente variável;
- g) Proceder, com a celebração do contrato, integralmente e de uma só vez, ao pagamento do montante equivalente à percentagem do somatório das rendas que seriam devidas nos quatro primeiros anos de contrato constante da proposta adjudicada;
- h) Instalar e iniciar a exploração do aterro sanitário de resíduos industriais banais no prazo correspondente ao período de carência de rendas, findo o qual o aterro deverá estar em funcionamento;
- i) Não utilizar o terreno locado para fim diferente do estipulado;
- j) Restituir o terreno ao fim do contrato, com todas as benfeitorias nele realizadas, sem que tenha direito a qualquer tipo de indemnização ou sequer invocar o direito de retenção, sem prejuízo da remoção de equipamentos e materiais amovíveis relacionados com o exercício da atividade por si seja instalada e explorada, e sem prejuízo do disposto na cláusula nona em caso de aquisição da propriedade da parcela de terreno locada;
- k) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da parcela de terreno locada por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, fora do caso previsto na cláusula terceira;
- l) Facultar à RESIALENTEJO, ou a qualquer entidade ou pessoa por si nomeada, livre acesso ao terreno locado, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades para vistoriar o seu estado e o cumprimento das obrigações postas pelo presente contrato a cargo do Arrendatário, designadamente a obrigação de instalação e exploração de

aterro sanitário de resíduos industriais banais, sem necessidade de aviso prévio.

Cláusula Oitava

(Obras)

1. O Arrendatário fica desde já autorizado a realizar na parcela de terreno locada todas as obras necessárias à instalação e exploração da sua indústria de ambiente, que, contudo, reverterão para a RESIALENTEJO findo o contrato sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte.
2. A área de implantação dos edifícios de apoio ao aterro deve corresponder ao estritamente necessário para o seu funcionamento, não devendo tal área albergar usos passíveis de serem partilhados para as várias industriais e instalações no Parque Ambiental do Montinho.

Cláusula Nona

(Opção de compra)

1. O Arrendatário tem a faculdade de adquirir a parcela de terreno locada no final do contrato, pelo preço que vier a ser fixado por avaliador da lista oficial de peritos do Tribunal da Relação de Évora, cujas despesas correm por conta do Arrendatário.
2. Pretendendo exercer a faculdade concedida no número um, o Arrendatário deverá manifestá-lo junto da RESIALENTEJO durante o 29.º (vigésimo nono) ano de contrato, por carta registada com aviso de receção, solicitando a realização da referida avaliação.
3. Durante o 30.º (trigésimo) ano de contrato, a RESIALENTEJO promoverá a avaliação e dará conhecimento ao Arrendatário do relatório avaliador que venha a ser elaborado, considerando-se o montante que daí resultar como final e insuscetível de revisão para efeitos de preço da compra e venda.
4. A escritura pública de compra e venda terá lugar no último mês de contrato ou no primeiro mês seguinte, ficando o agendamento da data, hora e local a cargo do Arrendatário, que suporta os respetivos encargos.
5. A escritura pública de compra e venda depende da prévia inscrição do terreno, como lote, no registo predial.
6. Todas as despesas que decorram do previsto nesta cláusula e são imputadas expressamente ao Arrendatário deverão ser por ele pagas após solicitação pela RESIALENTEJO, sem que possa ser celebrada escritura pública de compra e venda até tais montantes se encontrarem pagos.

7. Considera-se incluído na transmissão da propriedade por compra e venda da parcela de terreno locada tudo o que nela se encontre implantado à data da transmissão, bem como os equipamentos e materiais afetos à exploração da indústria que o Arrendatário explorava ao abrigo do contrato de arrendamento, sem qualquer outro custo.
8. Se, por motivo não imputável às partes, não for cumprido o prazo previsto no número quatro da presente cláusula, o mesmo considera-se prorrogado por três meses, findos os quais caduca a convenção de opção, sem prejuízo de as partes, por acordo que revista a mesma forma que o contrato, convencionarem diferentemente.

Cláusula Décima

(Resolução)

1. Além das causas de resolução previstas no artigo 1083.º do Código Civil, incluindo a cláusula geral de incumprimento do contrato, que se aplica ao incumprimento de qualquer das obrigações previstas no presente contrato, é causa de resolução do contrato de arrendamento a falta, ao final do período de carência, da licença ou outro título administrativo de autorização aplicável, tanto na vertente urbanística como setorial (atividade), para o aterro sanitário de resíduos industriais banais que o Arrendatário se obrigou a instalar e explorar;
2. Quanto ao fundamento de resolução especificamente previsto no número anterior, o não exercício dessa faculdade pela RESIALENTEJO logo após verificação dos respetivos pressupostos não a extingue ou preclude, podendo ser exercida até final do quarto ano de contrato, mediante notificação do Arrendatário por carta registada com aviso de receção, aplicando-se aos demais as regras gerais nesta matéria.

Cláusula Décima Primeira

(Forma e destino das comunicações)

1. Salvo quando o contrato dispuser diferentemente, as comunicações e notificações são preferencialmente realizadas por correio eletrónico com emissão de recibo de entrega para os seguintes endereços:
 - a. RESIALENTEJO: geral@resialentejo.pt
 - b. Arrendatário: (a definir pelo concorrente vencedor)
2. Não podendo ser feitas por correio eletrónico, e ressalvando igualmente a hipótese de o contrato dispor diferentemente, as comunicações e notificações relacionadas com o presente contrato são feitas por carta registada com aviso de receção para as seguintes moradas:

- a. RESIALENTEJO: Herdade do Montinho, Apartado 6272, Santa Clara de Louredo, 7801-903 Beja
- b. Arrendatário: (a definir pelo concorrente vencedor)

Cláusula Décima Segunda
(Dados pessoais)

Ambas as partes prestam o seu esclarecido e incondicionado consentimento para o tratamento dos seus dados pessoais entre si, ou por entidade terceira a quem elas confiem contratualmente tal tratamento, no âmbito e para os estritos efeitos do presente contrato, como seja para processamento contabilístico e financeiro e cumprimento de obrigações legais emergentes do contrato, tanto na sua celebração, como na sua execução e cessação, incluindo comunicações a entidades oficiais, reportes estatísticos, seguros, medicina no trabalho e recrutamento, anúncios e publicitação dos estabelecimentos e atividade, sendo-lhes reciprocamente garantidos todos os direitos legalmente previstos, como de acesso, retificação e eliminação.

Cláusula Décima Terceira
(Foro)

Para resolução de qualquer litígio emergente da execução do presente contrato, as partes elegem o foro do Tribunal Judicial da Comarca de Beja, com renúncia a qualquer outro.

Cláusula Décima Quarta
(Direito subsidiário)

Em tudo o que não se encontre previsto neste contrato e na proposta adjudicada regularão as disposições do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro, atualmente na redação introduzida pela Lei n.º 39/2025, de 01 de Abril, desde logo as relativas aos arrendamentos de prédios urbanos para fins não habitacionais.

O contrato é celebrado em dois exemplares, um para cada parte, que serão os originais.

Pela RESIALENTEJO,

Aos 06 de Janeiro de 2026.

Anexo I

(Declaração de aceitação das condições contratuais)

... (Nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ... (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições contratuais, constantes da Secção Dois do Edital de --/--/-- relativo ao contrato de arrendamento a celebrar no âmbito do Concurso para Arrendamento de Parcela de Terreno (F-P01), da RESIALENTEJO, publicitado pelo referido Edital, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada se obriga a executar o referido contrato em conformidade com as mencionadas condições contratuais, relativamente às quais declara aceitar, sem reservas, todas as cláusulas.

Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta com a sua proposta, a saber:

a). ..

b). ..

Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas na cláusula segunda da Secção Um do Edital de --/--/-- que publicitou o Concurso para Arrendamento de Parcela de Terreno (F-P01), da RESIALENTEJO, e que se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável, sempre consciente de que as falsas declarações constituem crime punível pelo Código Penal Português.

O Representante Legal,

(local), (data)

Anexo II

(Proposta de renda, percentagem de renda e valor por tonelada)

... (Nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ... (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das regras do concurso e das condições contratuais constantes do presente Edital de --/--/-- relativo ao contrato de arrendamento a celebrar no âmbito do Concurso para Arrendamento de Parcela de Terreno (F-P01), da RESIALENTEJO, publicitado pelo referido Edital, para efeitos dos parâmetros de avaliação, designados como "RM" (renda mensal), "PR" (percentagem de renda) e "VT" (valor/tonelada), propõe pagar à RESIALENTEJO, na qualidade de senhoria do contrato de arrendamento, uma renda mensal de (*valor / m2*), uma percentagem de ... (%) do somatório das rendas referentes aos quatro primeiros anos de contrato, integralmente e de uma só vez com a celebração do contrato, e um valor de ... (*valor*) a pagar mensalmente à RESIALENTEJO por cada tonelada de resíduos depositados no aterro sanitário que irá instalar e explorar.

O Representante Legal,

(local), (data)