



Sexta-feira, 29 de Maio de 2026

I Série – N.º 99

DIÁRIO DA REPÚBLICA

ÓRGÃO OFICIAL DA REPÚBLICA DE ANGOLA

Preço deste número - Kz: 2.210,00

S U M Á R I O

Ministério da Indústria e Comércio

Decreto Executivo n.º 132/26 3785
Aprova o Regulamento dos Pólos de Desenvolvimento Industrial.

MINISTÉRIO DA INDÚSTRIA E COMÉRCIO

Decreto Executivo n.º 132/26 de 29 de Maio

Considerando que o Decreto Legislativo Presidencial n.º 2/26, de 10 de Fevereiro, estabeleceu as regras gerais aplicáveis à criação, organização, gestão, exploração e funcionamento dos Pólos de Desenvolvimento Industrial, definiu o regime fundiário específico das reservas criadas, os princípios fundamentais e as condições de acesso às actividades industriais neles desenvolvidas, e fixou o quadro institucional referente à intervenção pública e à actuação dos particulares;

Havendo a necessidade de se densificar os procedimentos relativos à selecção da Entidade Gestora, à implementação e funcionamento dos PDI, à constituição, transmissão e extinção dos direitos fundiários, às condições de acesso e permanência dos investidores, bem como às modalidades de fiscalização, acompanhamento e disciplina operacional;

Em conformidade com as competências que me são delegadas, nos termos das disposições combinadas do n.º 1 do artigo 29.º do Decreto Legislativo Presidencial n.º 2/26, em conjugação com o n.º 1 do artigo 6.º do Decreto Presidencial n.º 99/24, de 26 de Abril, que aprova o Estatuto Orgânico do Ministério da Indústria e Comércio, bem como com o artigo 137.º da Constituição da República de Angola, determino:

ARTIGO 1.º (Aprovação)

É aprovado o Regulamento dos Pólos de Desenvolvimento Industrial, previsto no Decreto Legislativo Presidencial n.º 2/26, de 10 de Fevereiro, anexo ao presente Diploma e que dele é parte integrante.

ARTIGO 2.º (Dúvidas e omissões)

As dúvidas e omissões suscitadas na interpretação e aplicação do presente Diploma são resolvidas pelo Titular do Departamento Ministerial responsável pelo Sector da Indústria.

ARTIGO 3.º (Entrada em vigor)

O presente Diploma entra em vigor na data da sua publicação.

Publique-se.

Luanda, aos 29 de Maio 2026.

O Ministro, *Rui Miguêns de Oliveira*.

REGULAMENTO DOS PÓLOS DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

ARTIGO 1.º

(Objecto)

O presente Regulamento disciplina, designadamente os procedimentos de selecção da Entidade Gestora, os instrumentos de planeamento, implementação e gestão do PDI, a constituição, transmissão e extinção dos direitos fundiários, as condições de acesso e permanência dos investidores, as modalidades de fiscalização e acompanhamento, bem como as regras transitórias indispensáveis à boa execução do regime jurídico aplicável.

ARTIGO 2.º

(Âmbito de aplicação)

1. O presente Regulamento aplica-se a todos os PDI integrados na Rede Nacional dos Pólos de Desenvolvimento Industrial, independentemente da sua localização, estágio de desenvolvimento ou modelo de exploração, sem prejuízo do regime transitório constante do presente Regulamento e do disposto no Regime Jurídico dos Pólos de Desenvolvimento Industrial, aprovado pelo Decreto Legislativo Presidencial n.º 2/26, de 10 de Fevereiro.

2. O presente Regulamento vincula o Instituto de Desenvolvimento Industrial e Inovação Tecnológica de Angola, abreviadamente designado por IDIIA, enquanto Entidade Concedente, as Entidades Gestoras, os Investidores-Promotores, os Investidores de Lote, bem como os demais sujeitos públicos, privados ou mistos que intervenham em actos, operações ou relações jurídicas no âmbito dos PDI.

ARTIGO 3.º

(Definições)

Sem prejuízo das definições estabelecidas no Regime Jurídico dos PDI, para efeitos do presente Regulamento, entende-se ainda por:

- a) «*Plano Director*» — o instrumento de ordenamento e planeamento interno do PDI, contendo, designadamente, o zonamento funcional, os parâmetros de ocupação, a estrutura viária, as redes técnicas, as áreas comuns, as reservas de expansão, as servidões e as condicionantes ambientais e de segurança;
- b) «*Plano de Desenvolvimento Operacional*», abreviadamente designado por PDO — o instrumento de execução elaborado pela Entidade Gestora e, quando aplicável, em articulação com o Investidor-Promotor, contendo as fases de implementação, o cronograma, o orçamento, as fontes de financiamento, as metas físicas e os indicadores de desempenho;
- c) «*Plano de Gestão Ambiental e Social*» ou «*PGAS*» — o instrumento de gestão que estabelece as medidas de prevenção, mitigação, monitorização e controlo dos impactes ambientais e sociais do PDI;

- d) «*Regulamento de Funcionamento do PDI*» — o conjunto de normas internas aplicáveis à utilização do espaço, à circulação, à segurança, à higiene, ao ambiente, ao uso de áreas comuns, ao relacionamento entre os utilizadores e à disciplina operacional do PDI;
- e) «*Manual de Procedimentos Operacionais*» — o documento técnico interno da Entidade Gestora, contendo rotinas, fluxos, tempos de resposta, padrões de atendimento, regras de manutenção, gestão documental, reporte e resposta a incidentes e demais procedimentos operacionais relevantes;
- f) «*SIG-PDI*» — o sistema integrado de informação e monitorização dos PDI, sob administração da Entidade Concedente, destinado ao registo e actualização das informações relativas ao cadastro, lotes disponíveis, contratos, investidores, transmissões, obras, infra-estruturas, indicadores, penalidades e demais elementos relevantes;
- g) «*Níveis de Serviço*», abreviadamente designados por SLA — os padrões mínimos de disponibilidade, qualidade, continuidade e tempo de reposição dos serviços comuns e das infra-estruturas essenciais no PDI;
- h) «*Fundo de Manutenção*» — a reserva financeira destinada à manutenção preventiva, correctiva e substitutiva das infra-estruturas e equipamentos de uso comum do PDI;
- i) «*Serviço Técnico Permanente*» — a estrutura técnico-operacional da Entidade Gestora incumbida de assegurar o acompanhamento técnico nas áreas de engenharia, manutenção, ambiente, segurança, cadastro, emergência e prestação de apoio técnico aos utilizadores do PDI;
- j) «*Receita Contratual da Concessão de Gestão e Exploração*» — a remuneração contratual devida pela Entidade Gestora à Entidade Concedente, em contrapartida da concessão da gestão e exploração do PDI;
- k) «*Receita Fundiária Originária da Entidade Concedente*» — o preço devido pela constituição do direito de superfície sobre a área principal do PDI a favor do Investidor-Promotor;
- l) «*Cessão da Exploração de Unidade Industrial*» — negócio jurídico pelo qual o Investidor de Lote confia a terceiro, total ou parcialmente, a exploração da unidade industrial implantada no lote, sem transmissão da titularidade do respectivo direito fundiário;
- m) «*Controlo Societário*» — a situação em que uma pessoa, singular ou colectiva, isoladamente ou em conjunto com outras, detém, directa ou indirectamente, a capacidade de exercer influência dominante sobre a sociedade, designadamente através da titularidade da maioria dos direitos de voto, do direito de designar ou destituir a maioria dos membros dos órgãos de administração ou fiscalização, ou por outro meio juridicamente idóneo que lhe permita determinar a orientação da gestão ou as deliberações essenciais da sociedade.

ARTIGO 4.º (Princípios gerais)

A execução do regime jurídico dos PDI e do presente Regulamento obedece aos seguintes princípios:

- a) Da legalidade;
- b) Da prossecução do interesse público;
- c) Da transparência;
- d) Da imparcialidade;
- e) Da concorrência;
- f) Da boa-fé;
- g) Da segurança jurídica;
- h) Da proporcionalidade;
- i) Da gradualidade sancionatória;
- j) Da celeridade procedimental;
- k) Da sustentabilidade económica, social e ambiental;
- l) Da tipicidade dos direitos fundiários;
- m) Da utilização útil e efectiva da terra;
- n) Da finalidade da concessão;
- o) Da não discriminação no acesso aos PDI;
- p) Da segurança e estabilidade do investimento;
- q) Da promoção do investimento produtivo, da competitividade e da inovação.

CAPÍTULO II Seleção da Entidade Gestora e Contrato de Concessão

ARTIGO 5.º (Concurso público)

1. A selecção da Entidade Gestora é feita mediante concurso público, nos termos do presente Regulamento e da legislação aplicável em matéria de contratação pública.

2. Compete à Entidade Concedente preparar e instruir os procedimentos de selecção da Entidade Gestora, nos termos da lei e do presente Regulamento.

ARTIGO 6.º (Actos preparatórios)

1. Antes do lançamento do procedimento de selecção da Entidade Gestora, a Entidade Concedente deve promover:

- a) A identificação do perímetro do PDI, da sua situação fundiária, do respectivo cadastro e do estado de ocupação;
- b) O levantamento do estado das infra-estruturas, lotes ocupados, áreas livres, servidões, passivos operacionais e demais constrangimentos relevantes;
- c) A elaboração de memória justificativa, matriz de riscos, minuta do Contrato de Concessão e demais peças do procedimento.

2. Nos PDI operacionais, os actos preparatórios devem incluir o levantamento dos direitos anteriormente constituídos, contratos em vigor, litígios pendentes, ocupações de facto e necessidades de regularização.

ARTIGO 7.º

(Publicidade, esclarecimentos e visitas técnicas)

1. Em matéria de publicidade do procedimento, disponibilização das peças, pedidos de esclarecimento, rectificações, suprimento de erros e omissões, visitas técnicas e demais actos concursais, aplica-se a legislação da contratação pública.

2. A Entidade Concedente deve assegurar, em condições de igualdade para todos os interessados, a disponibilização da informação técnica e jurídica relevante sobre o PDI objecto do procedimento, designadamente a delimitação da área, a situação fundiária e cadastral, o estado das infra-estruturas, as ocupações existentes, as servidões, os passivos operacionais e as demais condicionantes relevantes.

3. As visitas técnicas e as sessões de esclarecimento, quando tenham lugar, devem ser realizadas em condições uniformes para todos os concorrentes, sendo vedada a sua utilização para alterar informalmente o conteúdo das peças do procedimento ou as condições da competição.

4. As alterações às peças do procedimento apenas produzem efeitos quando efectuadas e publicitadas nos termos da legislação aplicável.

ARTIGO 8.º

(Conteúdo mínimo das peças do procedimento)

1. Sem prejuízo dos elementos exigidos pela legislação da contratação pública, as peças do procedimento devem conter, em função da natureza e do estado de desenvolvimento do PDI, pelo menos, os seguintes elementos específicos:

- a) O objecto, a área e o prazo da concessão;
- b) A descrição do estado jurídico, fundiário e físico do PDI;
- c) As obrigações mínimas de investimento, infra-estruturação, manutenção, exploração, comercialização e reporte;
- d) Os indicadores de desempenho, metas de ocupação e padrões mínimos de serviço;
- e) O regime de garantias, penalidades, incumprimento, extinção, reversão e transição;
- f) O modelo de remuneração da Entidade Concedente, incluindo o preço da constituição do direito de superfície, prémio de concessão, bem como os respectivos critérios de pagamento, actualização e revisão.

2. O programa do concurso e o caderno de encargos devem densificar, com o grau de detalhe necessário, as exigências técnicas, financeiras, ambientais, operacionais e de governação relevantes para a implementação, gestão e exploração do PDI.

ARTIGO 9.º

(Requisitos de habilitação e impedimentos)

1. Sem prejuízo dos requisitos gerais previstos na legislação da contratação pública, apenas podem ser adjudicatárias pessoas colectivas, nacionais ou estrangeiras, isoladamente ou em consórcio, que demonstrem capacidade jurídica, técnica, financeira e operacional compatível com a implementação, gestão e exploração do PDI.

2. Constituem requisitos mínimos de habilitação:

- a) Situação fiscal, aduaneira e contributiva regularizada;
- b) Idoneidade comercial e inexistência de impedimentos legais para contratar com o Estado;
- c) Experiência comprovada na gestão de zonas industriais, infra-estruturas económicas, parques empresariais, projectos imobiliários de grande escala ou empreendimentos funcionalmente equivalentes;
- d) Capacidade financeira para executar o objecto da concessão;
- e) Estrutura organizacional compatível com as funções de administração, comercialização, manutenção, segurança, cadastro e relacionamento com investidores.

3. Observam-se os impedimentos previstos na legislação da contratação pública, bem como o impedimento das entidades que tenham sido sancionadas, por decisão definitiva, por incumprimento grave em concessões públicas similares, nos termos da lei.

4. As entidades estrangeiras adjudicatárias devem assegurar representação permanente em Angola antes da assinatura do contrato, sem prejuízo das demais exigências legais aplicáveis.

5. Ficam expressamente impedidas de concorrer as pessoas singulares.

ARTIGO 10.º

(Critérios de avaliação e adjudicação)

1. A avaliação das propostas deve ponderar critérios técnicos e financeiros, definidos no programa do concurso.

2. Os critérios técnicos devem considerar, designadamente, a robustez do modelo de governação, proposta de operacionalização, a qualidade das soluções de infra-estruturação, a estratégia de captação de investimento, gestão ambiental e social, incluindo a abordagem proposta para a elaboração e implementação do Plano Director e do Plano de Gestão Ambiental e Social, e a capacidade de reporte e monitorização.

3. Os critérios financeiros devem considerar, nomeadamente, o volume e o cronograma de investimento, a robustez das fontes de financiamento, a sustentabilidade económico-financeira do modelo, a estrutura de custos, o equilíbrio da proposta e, quando aplicável, a adequação do modelo de remuneração da Entidade Concedente aos objectivos do PDI e à viabilidade global da concessão.

4. Sempre que o procedimento o permita, devem ser valorizadas as propostas que apresentem maior capacidade de execução faseada, integração logística, dinamização produtiva e compromissos verificáveis de desempenho.

5. A adjudicação pode ser condicionada à apresentação de prova adicional de financiamento, garantias ou compromissos bancários, nos termos das peças do procedimento.

ARTIGO 11.º

(Caução, garantias e seguros)

1. A Entidade Gestora adjudicatária deve prestar as garantias de execução e demais instrumentos de mitigação de risco previstos nas peças do procedimento e no Contrato de Concessão, em função da natureza e fase do projecto.

2. As garantias destinam-se a assegurar o cumprimento das obrigações de investimento, manutenção, prestação de serviços, reporte, entrega de activos e demais deveres contratuais, podendo assumir a forma de garantia bancária, seguro-caução ou outra legalmente admissível.

3. A Entidade Gestora deve manter, durante toda a vigência da concessão, os seguros legalmente exigidos e aqueles que, em função do objecto da concessão, sejam adequados à cobertura dos riscos patrimoniais, operacionais, ambientais, de responsabilidade civil e de acidentes.

ARTIGO 12.º

(Contrato de Concessão de exploração e gestão)

1. A relação entre a Entidade Concedente e a Entidade Gestora é formalizada por Contrato de Concessão de gestão e exploração.

2. Para o efeito do número anterior, o contrato deve incluir os elementos mínimos:

- a) Identificação precisa do objecto, da área e do prazo;
- b) Direitos e obrigações das partes;
- c) Cronograma vinculativo de implementação, manutenção e exploração;
- d) Regime de articulação entre o Plano Director, o Plano de Gestão Ambiental e Social, o cadastro e o SIG-PDI;
- e) Regime de remuneração da Entidade Concedente e o regime de receitas da Entidade Gestora e/ou do Investidor-Promotor, incluindo preços, rendas, prémios, taxas, bem como os critérios de actualização, mecanismos de cobrança, mora, garantias e repartição de riscos;
- f) Mecanismos de reposição do equilíbrio económico-financeiro e ambiental da concessão, incluindo os pressupostos, limites e procedimentos de revisão contratual, sem prejuízo da legislação aplicável;
- g) Indicadores de desempenho e níveis mínimos de serviço;
- h) Regras de subcontratação, alteração subjectiva, fiscalização, auditoria, medidas correctivas, extinção, reversão e transição;
- i) Os mecanismos de continuidade mínima da gestão e dos serviços essenciais em caso de incumprimento ou substituição da Entidade Gestora.

3. O Contrato de Concessão não pode implicar a transferência da titularidade dominial dos terrenos afectos ao PDI nem do poder originário de concessão fundiária, os quais permanecem na esfera do Estado, sem prejuízo da constituição de direitos de superfície e da transmissão de direitos derivados, nos termos do regime aplicável, do presente Regulamento e demais legislação aplicável.

ARTIGO 13.º

(Âmbito da concessão)

1. A concessão abrange a concepção, o financiamento, a execução das infra-estruturas, a gestão e a exploração do PDI, incluindo a promoção comercial, a inovação tecnológica e a prestação de serviços acessórios compatíveis com o fim público da concessão.

2. A concessão dá lugar, nos termos do regime jurídico aplicável, à constituição do correspondente direito de superfície a favor do Investidor-Promotor.

ARTIGO 14.º

(Competências da Entidade Concedente)

Sem prejuízo das demais competências previstas na lei e das competências próprias do Titular do Departamento Ministerial responsável pelo Sector da Indústria e de outras entidades públicas:

- a) Assegurar a organização fundiária e cadastral dos PDI, incluindo a delimitação, a demarcação, a actualização de registos e a articulação com as entidades competentes;
- b) Assegurar a localização geográfica estratégica do PDI garantindo, em articulação com as entidades competentes, a disponibilização das infra-estruturas externas essenciais ao seu funcionamento, designadamente acessos rodoviários, energia eléctrica, abastecimento de água, saneamento, drenagem, telecomunicações e demais redes técnicas de apoio à actividade industrial;
- c) Aprovar o Plano Director, o Regulamento de Funcionamento do PDI, o Plano de Gestão Ambiental e Social, o Plano de Desenvolvimento Operacional, bem como definir ou validar os princípios, critérios e limites aplicáveis às tabelas de preços e taxas, sem prejuízo da sua actualização pela Entidade Gestora nos termos aprovados;
- d) Supervisionar a regular constituição, segregação e afectação do Fundo de Manutenção, podendo solicitar relatórios de execução, informação financeira relevante e, quando fundamentadamente necessário, contas auditadas, sem prejuízo da autonomia de gestão corrente da Entidade Gestora;
- e) Adoptar medidas cautelares, determinar medidas correctivas e promover os procedimentos sancionatórios ou extintivos legalmente admissíveis.

ARTIGO 15.º

(Responsabilidades da Entidade Gestora e do Investidor-Promotor)

1. A Entidade Gestora responde pela implementação, gestão, exploração e administração operacional do PDI, nos termos da lei, do presente Regulamento e do Contrato de Concessão.

2. Quando não coincida com a Entidade Gestora, o Investidor-Promotor responde pela infra-estruturação, pela execução do respectivo plano de investimento e pela transmissão dos direitos fundiários relativos aos lotes, nos termos autorizados pela Entidade Concedente.

3. O Investidor de Lote responde pela implantação, funcionamento e manutenção da unidade industrial ou actividade de apoio à indústria autorizada, bem como pelo cumprimento das obrigações fundiárias, operacionais, ambientais e financeiras inerentes à sua instalação no PDI.

4. A cumulação pela mesma entidade, das qualidades de Entidade Gestora e de Investidor-Promotor ou a segregação em entidades distintas, deve constar das propostas apresentadas na fase concursal e ser devidamente clarificada no Contrato de Concessão e no título fundiário aplicável.

5. Nos casos de segregação, deve ser assegurada a separação contabilística, funcional e patrimonial entre as diferentes entidades intervenientes, bem como a clara identificação das obrigações, receitas e responsabilidades inerentes a cada função.

ARTIGO 16.º

(Acompanhamento, monitorização e auditorias)

1. A Entidade Concedente assegura o acompanhamento do contrato por meio de mecanismo interno de monitorização, podendo constituir equipa ou comissão técnica de acompanhamento para cada PDI.

2. A Entidade Gestora deve disponibilizar à Entidade Concedente, de forma periódica e sempre que solicitada, toda a informação necessária ao acompanhamento da concessão, incluindo relatórios de obra, contratos de manutenção, mapas de ocupação, ocorrências relevantes e informação sobre investidores.

3. A Entidade Concedente pode promover a realização de auditorias técnicas, ambientais e de conformidade, ordinárias ou extraordinárias, directamente ou por intermédio de entidades habilitadas.

4. A recusa injustificada de fornecimento de informação ou de acesso à documentação e às instalações constitui infracção grave nos termos do presente Regulamento.

5. A Entidade Gestora deve assegurar sistemas internos de monitorização e controlo que permitam o reporte regular dos indicadores de desempenho e níveis de serviço definidos no Contrato de Concessão.

ARTIGO 17.º

(Incumprimento, medidas correctivas e intervenção transitória)

1. Verificada desconformidade ou incumprimento sanável, a Entidade Concedente notifica a Entidade Gestora no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis contados do conhecimento do facto, fixando prazo razoável para a correcção, que não deve ser inferior a 15 dias úteis, salvo situações de urgência devidamente fundamentadas, podendo ainda determinar a apresentação ou execução de plano de medidas correctivas, com metas e cronograma.

2. O prazo de 8 (oito) dias úteis para a notificação previsto no número anterior tem natureza ordenadora e a sua inobservância não determina a caducidade do poder de actuação da Entidade Concedente nem do dever da Entidade Gestora de sanar o incumprimento, sem prejuízo da eventual responsabilidade administrativa pela demora e da necessidade de adequada fundamentação da actuação tardia.

3. Em caso de incumprimento grave ou reiterado, a Entidade Concedente pode, nos termos da lei, do presente Regulamento e do contrato:

- a) Suspende temporariamente a transmissão de direitos fundiários ou a prática de actos contratuais específicos;
- b) Executar garantias;
- c) Determinar medidas cautelares ou de protecção aos investidores instalados;

- d) Promover intervenção transitória de gestão, quando indispensável à continuidade dos serviços essenciais;
- e) Desencadear o procedimento de resolução da concessão e de extinção dos direitos fundiários correspondentes.

4. O contrato pode prever mecanismos de substituição da Entidade Gestora, designadamente em caso de incumprimento grave ou reiterado, destinados a assegurar a continuidade da gestão e exploração do PDI e a salvaguarda dos investimentos realizados.

5. Os mecanismos de substituição referidos no número anterior podem compreender a designação de entidade substituta que reúna os requisitos legais e regulamentares aplicáveis e, quando aplicável, a intervenção de entidades financiadoras nos termos contratualmente estabelecidos, sem prejuízo da responsabilidade da entidade substituída pelos incumprimentos verificados.

6. As medidas adoptadas ao abrigo do presente artigo devem observar os princípios da proporcionalidade, necessidade e adequação, tendo em conta a gravidade do incumprimento, os riscos para a continuidade do serviço e a protecção dos investidores instalados, privilegiando, sempre que possível, a adopção de medidas correctivas antes da aplicação de medidas sancionatórias ou extintivas.

ARTIGO 18.º

(Alterações subjectivas, cessão e subcontratação da Entidade Gestora)

1. A mudança de controlo societário da Entidade Gestora, bem como a fusão, cisão, transformação societária ou outra operação equivalente que sejam susceptível de afectar materialmente a sua capacidade técnica, financeira ou operacional, deve ser previamente comunicada à Entidade Concedente, nos termos do presente Regulamento e do Contrato de Concessão.

2. As operações referidas no número anterior dependem de autorização prévia da Entidade Concedente apenas quando impliquem alteração material dos pressupostos que estiveram na base da adjudicação ou sejam susceptíveis de comprometer o cumprimento das obrigações essenciais emergentes da concessão.

3. A cessão da posição contratual da Entidade Gestora depende de autorização prévia da Entidade Concedente, nos termos da lei, do presente Regulamento e do Contrato de Concessão.

4. A subcontratação de actividades acessórias ou de apoio à exploração é admissível nos termos do contrato, desde que não implique a transferência da exploração do PDI, mantendo-se a Entidade Gestora integralmente responsável perante a Entidade Concedente e terceiros.

5. A apreciação dos actos previstos nos números anteriores deve basear-se em critérios objectivos, designadamente na manutenção da capacidade técnica, financeira e operacional da Entidade Gestora, na continuidade da prestação dos serviços e no cumprimento das obrigações contratuais, devendo qualquer decisão desfavorável ser devidamente fundamentada.

6. O Contrato de Concessão pode prever mecanismos específicos de substituição ou entrada de terceiros destinados a assegurar a continuidade da execução da concessão, nos termos legal e contratualmente admissíveis.

CAPÍTULO III

Planeamento, Cadastro, Infra-Estruturas e Gestão Operacional

ARTIGO 19.º

(Instrumentos estruturantes do PDI)

1. Cada PDI deve dispor dos seguintes instrumentos estruturantes de natureza jurídica, técnica e operacional, designadamente:

- a) Contrato de Concessão de gestão e exploração;
- b) Auto de entrega da área;
- c) Contrato de Concessão fundiária;
- d) Plano Director;
- e) Estudo de viabilidade económico-financeira;
- f) Plano de Desenvolvimento Operacional;
- g) Regulamento de funcionamento do PDI;
- h) Manual de procedimentos operacionais;
- i) Cadastro físico e digital do PDI;
- j) Plano de segurança, emergência e protecção civil;
- k) Plano de Gestão Ambiental e Social;
- l) Plano de manutenção das infra-estruturas comuns;
- m) Tabela de preços do direito fundiário, das taxas de condomínio e dos serviços comuns, nos termos do presente Regulamento;
- n) Relatórios periódicos de execução e desempenho.

2. Os instrumentos referidos no número anterior devem ser coerentes entre si, observar critérios técnicos e jurídicos específicos para o PDI, a legislação aplicável e permanecer actualizados.

ARTIGO 20.º

(Auto de entrega)

1. A disponibilização material do terreno ao Investidor-Promotor é formalizada por Auto de Entrega emitido pela Entidade Concedente.

2. Do Auto de Entrega devem constar, no mínimo, a identificação da área, os limites, as coordenadas ou elementos cartográficos disponíveis, a descrição do estado de ocupação, a existência de infra-estruturas, servidões, condicionantes legais e técnicas e demais elementos relevantes.

3. O Auto de Entrega não substitui a constituição do direito de superfície nem o registo dos respectivos direitos, não conferindo, por si só, qualquer direito real sobre o terreno, servindo exclusivamente para documentar a entrega material da área e o ponto de partida para elaboração dos estudos e planificação necessária à implementação do PDI.

ARTIGO 21.º (Plano Director)

1. Cada PDI deve dispor de Plano Director aprovado pela Entidade Concedente, o qual constitui o principal instrumento de ordenamento interno e vinculativo quanto ao uso do solo, à localização das actividades, infra-estruturas, acessos, áreas comuns, gestão ambiental e regras de expansão.

2. O conteúdo mínimo do Plano Director consta do Anexo I ao presente Regulamento, podendo a Entidade Concedente, por instrumento próprio, estabelecer orientações técnicas complementares ou proceder à sua actualização, desde que não contrariem o disposto no presente Regulamento.

3. O Plano Director pode prever, em função da vocação do PDI e sem prejuízo da prevalência da sua finalidade industrial, zonas destinadas a actividades logísticas, comerciais, administrativas e de serviços de apoio funcionalmente conexas com a actividade industrial, desde que compatíveis com a segurança, o ambiente e o regular funcionamento do PDI.

4. Nenhum lote pode ser atribuído, transmitido, ampliado, fundido, fraccionado ou ter uso alterado em desconformidade com o Plano Director aprovado.

ARTIGO 22.º (Procedimento de aprovação e alteração do Plano Director)

1. Cada PDI deve dispor de Plano Director, elaborado pela Entidade Gestora, aprovado pela Entidade Concedente, o qual constitui o principal instrumento de ordenamento interno, uso do solo, localização das actividades, infra-estruturas, áreas comuns e regras de expansão, em articulação com o Plano de Gestão Ambiental e Social.

2. A Entidade Concedente pronuncia-se, no prazo máximo de 60 dias úteis, após a entrega completa do processo, podendo aprovar, aprovar com condições ou devolver para a reformulação, devendo qualquer decisão ser devidamente fundamentada.

3. A devolução do processo para a reformulação deve ser devidamente fundamentada, limitando-se às matérias que careçam de correcção ou esclarecimento e tem efeito suspensivo sobre o previsto no número anterior, cuja contagem se retoma com a entrega dos elementos reformulados.

4. A Entidade Concedente deve concentrar, tanto quanto possível, num único acto, todos os pedidos de reformulação, não podendo solicitar novas reformulações sobre matérias já apreciadas, salvo em caso de factos novos, supervenientes ou de erro material manifesto.

5. As alterações substanciais ao Plano Director obedecem ao procedimento previsto para a sua aprovação inicial, com as adaptações necessárias.

6. Consideram-se alterações substanciais, designadamente as que modifiquem o zoneamento funcional, a estrutura de circulação principal, a afectação das áreas comuns, as reservas de expansão, as servidões, os parâmetros estruturantes de ocupação ou as condições gerais de segurança, gestão ambiental e social do PDI.

7. As alterações não substanciais do Plano Director, de natureza operacional, técnica ou cartográfica, seguem procedimento simplificado, nos termos definidos pela Entidade Concedente, desde que não afectem o zonamento funcional, os parâmetros estruturantes de ocupação, as áreas comuns, as servidões ou as condições gerais de segurança, gestão ambiental e social do PDI.

8. Decorrido o prazo referido no n.º 2 sem decisão expressa, pode a Entidade Gestora requerer a reapreciação prioritária do processo, devendo a Entidade Concedente pronunciar-se no prazo máximo de 15 dias úteis.

ARTIGO 23.º **(Estudo de viabilidade)**

1. Compete à Entidade Gestora elaborar, apresentar e manter actualizado o estudo de viabilidade económico-financeira do PDI, em conformidade com as peças do procedimento, a proposta adjudicada, o Contrato de Concessão e o Plano Director, o qual constitui referência para a decisão de investimento e para a estruturação da concessão.

2. A apreciação da Entidade Concedente incide sobre a conformidade do estudo de viabilidade com o Contrato de Concessão, o interesse público, os objectivos do PDI, o Plano Director, o PDO e os parâmetros definidos nas peças do procedimento.

3. O estudo de viabilidade serve de base à execução, monitorização e actualização do PDO, sem prejuízo da autonomia própria do Plano Director como instrumento de ordenamento interno do PDI.

4. A Entidade Gestora deve proceder à análise periódica dos pressupostos do estudo de viabilidade, elaborando relatórios de acompanhamento económico-financeiro sempre que ocorram alterações relevantes nas condições de implementação, financiamento, ocupação ou exploração do PDI.

5. A Entidade Concedente pode determinar, de forma fundamentada, a apresentação dos relatórios referidos no número anterior, quando tal se mostre necessário para a monitorização da concessão, a salvaguarda do seu equilíbrio económico-financeiro ou a continuidade do PDI.

ARTIGO 24.º **(Plano de Desenvolvimento Operacional)**

1. A Entidade Gestora deve elaborar e manter actualizado o PDO, contendo, no mínimo, fases de implementação, metas físicas e financeiras, cronograma, orçamento, fontes de financiamento, indicadores de desempenho e matriz de riscos operacionais, bem como mecanismos de monitorização e reporte da execução.

2. O PDO deve estar alinhado com o Plano Director, o Plano de Gestão Ambiental e Social, o Contrato de Concessão e com o regime fundiário adoptado para o PDI.

3. O incumprimento injustificado dos marcos de implementação constantes do PDO e do Contrato de Concessão constitui fundamento para o acompanhamento reforçado, imposição de medidas correctivas e demais consequências previstas na lei, no presente Regulamento e no contrato.

4. O PDO deve ser revisto e actualizado sempre que ocorram alterações relevantes nas condições de execução do projecto, devendo as alterações ser conformadas aos demais instrumentos ordenadores do PDI.

5. O PDO e as suas actualizações podem estar sujeitos à aprovação pela Entidade Concedente, nos termos definidos no Contrato de Concessão.

ARTIGO 25.º

(Infra-estruturas mínimas, níveis de serviço e manutenção)

1. A Entidade Gestora garante a implantação, operação e manutenção das infra-estruturas mínimas do PDI, em função da dimensão, vocação e estágio de desenvolvimento, incluindo, conforme a natureza do empreendimento, rede viária interna, drenagem, energia, água, saneamento, telecomunicações, iluminação, segurança e combate a incêndios, incluindo padrões de disponibilidade e tempos máximos de reposição.

2. Devem ser definidos níveis de serviços mínimos comuns, em função da dimensão, vocação e estágio de desenvolvimento do PDI, dentre outros, posto policial, ambulatório, posto de protecção civil e bombeiros e serviços integrados públicos.

3. A Entidade Gestora deve elaborar e executar plano anual de manutenção preventiva e correctiva, compatível com os activos existentes, os SLA e o estado de ocupação do PDI.

4. A degradação sistemática de infra-estruturas por falta de manutenção constitui incumprimento grave.

5. A implantação, operação e manutenção das infra-estruturas do PDI devem observar o disposto no Plano de Gestão Ambiental e Social e na legislação aplicável, designadamente em matéria de drenagem, gestão de resíduos, prevenção de contaminação, controlo de emissões, saúde ocupacional e resposta a incidentes, tendo em conta a natureza e o estágio de desenvolvimento do PDI.

6. As infra-estruturas e níveis de serviço podem ser implementados de forma faseada, nos termos do Plano Director e do Plano de Desenvolvimento Operacional, em função da evolução da ocupação e utilização do PDI.

ARTIGO 26.º

(Fundo de Manutenção)

1. A Entidade Gestora deve constituir, administrar e assegurar a gestão prudente, transparente e segregada do Fundo de Manutenção, nos termos do Contrato de Concessão e do Regulamento de Funcionamento do PDI, afectando os respectivos recursos exclusivamente às finalidades previstas no presente Regulamento.

2. O Fundo de Manutenção destina-se exclusivamente à cobertura de despesas de manutenção preventiva, correctiva e substitutiva das infra-estruturas e equipamentos de uso comum, salvo outra afectação legal ou contratualmente autorizada.

3. O Contrato de Concessão e a tabela de taxas devem definir as fontes de alimentação do Fundo, os critérios de cálculo das contribuições, as regras de movimentação, o regime de reporte e os mecanismos de fiscalização.

4. As contribuições para o Fundo de Manutenção devem ser fixadas com base em critérios objectivos, proporcionais e transparentes, tendo em conta, designadamente, a área do lote, o tipo de utilização, a intensidade de uso das infra-estruturas comuns e os custos estimados de manutenção.

5. O cálculo e a actualização das contribuições para o Fundo de Manutenção devem ser devidamente fundamentados e comunicados aos investidores, podendo ser objecto de revisão periódica nos termos definidos no Regulamento de Funcionamento do PDI.

6. Sem prejuízo das contribuições regulares ou ordinárias, podem ser estabelecidas contribuições extraordinárias destinadas à cobertura de despesas imprevistas, nomeadamente para reparação, substituição ou reforço de infra-estruturas e equipamentos comuns, desde que devidamente fundamentadas, proporcionais e previamente comunicadas aos investidores.

7. As contribuições extraordinárias devem basear-se em estimativas de custo justificadas e podem, quando previsto no contrato ou no Regulamento de Funcionamento, estar sujeitas à validação pela Entidade Concedente ou a outros mecanismos de controlo.

8. A definição das contribuições para o Fundo de Manutenção compete à Entidade Gestora, nos termos do Contrato de Concessão e do Regulamento de Funcionamento do PDI.

9. O Fundo de Manutenção deve ser objecto de segregação patrimonial relativamente ao património da Entidade Gestora, sendo mantido em conta bancária autónoma, afecta exclusivamente às finalidades previstas no presente artigo.

10. A movimentação do Fundo de Manutenção deve obedecer a regras de controlo interno adequadas, assegurando a rastreabilidade das operações e a separação funcional de responsabilidades.

11. O Fundo de Manutenção está sujeito a mecanismos de controlo, podendo ser objecto de auditoria nos termos do Contrato de Concessão, bem como de supervisão pela Entidade Concedente.

12. A Entidade Gestora deve assegurar o reporte periódico aos investidores de lote sobre a situação do Fundo de Manutenção, incluindo receitas, despesas, saldo e compromissos assumidos.

13. A insuficiência deliberada, a gestão negligente, ou a utilização indevida do Fundo de Manutenção constitui incumprimento grave, nos termos do presente Regulamento e do Contrato de Concessão.

ARTIGO 27.º

(Regulamento de Funcionamento e Manual de Procedimentos Operacionais)

1. Cada PDI deve dispor de Regulamento de Funcionamento e de Manual de Procedimentos Operacionais, elaborados pela Entidade Gestora e aprovados pela Entidade Concedente.

2. O conteúdo mínimo do Regulamento de Funcionamento consta do Anexo II ao presente Regulamento.

3. O Manual de Procedimentos Operacionais deve detalhar fluxos, prazos e rotinas de funcionamento do PDI, designadamente em matéria de atendimento ao investidor, manutenção, gestão de resíduos, resposta a emergências, gestão documental e reporte ao SIG-PDI.

4. O Manual de Procedimentos Operacionais deve ser actualizado sempre que necessário, em função da evolução da operação do PDI, devendo as alterações relevantes ser comunicadas à Entidade Concedente.

5. O Regulamento de Funcionamento é vinculativo para a Entidade Gestora, investidores de lote e demais utilizadores do PDI, nos termos do contrato e da legislação aplicável.

ARTIGO 28.º

(Gestão ambiental, segurança, protecção civil e emergência)

1. A Entidade Gestora deve elaborar, implementar e manter actualizado o Plano de Gestão Ambiental e Social (PGAS) do PDI, sujeito à aprovação da Entidade Concedente, em conformidade com a legislação aplicável e com os demais instrumentos estruturantes do empreendimento.

2. O Plano de Gestão Ambiental e Social deve prever, designadamente, medidas de prevenção, mitigação, monitorização e controlo de impactos, bem como procedimentos de resposta a incidentes, emergência, evacuação, combate a incêndios e contingência operacional, nos termos da legislação aplicável.

3. Os Investidores de Lote devem adoptar, nas respectivas instalações, normas e procedimentos compatíveis com o PGAS e com a legislação aplicável, podendo a Entidade Gestora emitir instruções técnicas para assegurar a sua implementação.

4. Os incidentes relevantes que afectem pessoas, bens, ambiente, segurança ou continuidade operacional do PDI devem ser comunicados à Entidade Concedente no prazo máximo de 24 horas após o seu conhecimento, sem prejuízo das demais comunicações legalmente exigíveis.

5. A ocorrência de alterações substanciais nas condições ambientais, sociais, operacionais ou de risco do PDI determina a revisão e actualização do PGAS, nos termos definidos pela Entidade Concedente, pela legislação aplicável e pelo Contrato de Concessão.

6. A Entidade Gestora deve assegurar a articulação com as entidades públicas competentes em matéria de ambiente, protecção civil, saúde e segurança, designadamente para efeitos de prevenção, resposta a emergências e cumprimento das obrigações legais aplicáveis.

7. A Entidade Gestora deve promover acções de formação, sensibilização e realização periódica de simulacros, envolvendo os utilizadores do PDI, com vista a assegurar a eficácia dos procedimentos de emergência e segurança.

ARTIGO 29.º

(SIG-PDI, reporte e transparência)

1. A Entidade Gestora, o Investidor-Promotor e os Investidores de Lote devem reportar informação ao SIG-PDI nos termos, formatos e periodicidade definidos pela Entidade Concedente.

2. A Entidade Gestora deve submeter relatórios semestrais de execução e relatório anual de desempenho, contendo, no mínimo, os indicadores constantes do Anexo III ao presente Regulamento.

3. A Entidade Gestora deve manter actualizada, no SIG-PDI, informação sobre lotes disponíveis, estado das infra-estruturas, preços e taxas aprovadas, sem prejuízo da protecção de dados legalmente protegidos.

4. A prestação de informação ao SIG-PDI constitui dever contratual e regulatório essencial, sendo o seu incumprimento fundamento para a aplicação de medidas correctivas e demais consequências previstas no presente Regulamento e no Contrato de Concessão.

5. A informação reportada ao SIG-PDI deve ser completa, actual, fiável e consistente, sendo o prestador da informação responsável pela sua veracidade e integridade.

6. A Entidade Concedente pode definir níveis de acesso à informação constante do SIG-PDI, assegurando a transparência relevante para investidores e entidades públicas, sem prejuízo da protecção de informação confidencial.

7. A Entidade Concedente pode disponibilizar portal electrónico ou módulo digital do SIG-PDI para submissão, acompanhamento e consulta de processos, bem como para a publicitação de informação relevante sobre lotes disponíveis, preços, taxas, prazos e estado das infra-estruturas, sem prejuízo da protecção de dados e da informação confidencial.

8. O SIG-PDI pode ser articulado com outros sistemas de informação públicos relevantes, nos termos definidos pela Entidade Concedente.

CAPÍTULO IV

Regime Fundiário, Transmissão de Direitos, Registo, Cadastro e Regime Económico

ARTIGO 30.º

(Regime dos terrenos afectos aos PDI)

1. Os terrenos afectos aos PDI integram o domínio privado do Estado, afectos ao Instituto de Desenvolvimento Industrial e Inovação Tecnológica de Angola, na qualidade de Entidade Concedente, nos termos do Regime Jurídico dos PDI.

2. A constituição de direito de superfície a favor do Investidor-Promotor confere um direito real derivado, nos termos da lei e do respectivo título, não implicando a transferência da titularidade dominial dos terrenos nem do poder originário de concessão fundiária.

3. A gestão material do terreno, a comercialização de lotes e a prática de actos de transmissão derivados apenas podem ser exercidas nos termos e limites definidos na lei, no Contrato de Concessão, no título fundiário e nas autorizações emitidas pela Entidade Concedente.

4. As áreas comuns do PDI, incluindo infra-estruturas, equipamentos e espaços de uso colectivo, integram o regime unitário do empreendimento, sendo afectas à utilização conjunta dos investidores de lote, nos termos do Plano Director, do Regulamento de Funcionamento e do Contrato de Concessão, não constituindo, salvo disposição legal em contrário, unidades autónomas susceptíveis de apropriação individual.

ARTIGO 31.º

(Constituição do direito de superfície a favor do Concessionário)

1. Para efeitos de implementação do PDI, a Entidade Concedente constitui direito de superfície, a título oneroso, a favor do Investidor-Promotor.

2. O direito de superfície deve ser constituído de forma faseada, em função do plano de investimento aprovado, do faseamento da implementação do projecto, da dimensão efectivamente necessária à sua execução e dos índices de aproveitamento útil e efectivo do solo, nos termos definidos na lei e no contrato.

3. O título constitutivo do direito deve especificar a área abrangida, o prazo, o regime provisório ou definitivo, as condições de prorrogação, as obrigações essenciais e as hipóteses de extinção bem como a sua articulação com o Plano Director e demais instrumentos aplicáveis.

4. A manutenção do direito de superfície está condicionada ao uso efectivo e conforme ao fim autorizado, nos termos da lei, do contrato e do Plano Director.

ARTIGO 32.º

(Procedimento e requisitos para a constituição do direito de superfície)

1. O pedido de constituição do direito de superfície deve ser instruído mediante a verificação dos seguintes requisitos:

- a) Contrato de Concessão de gestão e exploração;
- b) Plano Director aprovado;
- c) PDO aprovado ou, quando admissível, em fase final de aprovação, nos termos definidos pela Entidade Concedente;
- d) Cronograma de investimento e plano de financiamento;
- e) Planta topográfica, memorial descritivo e delimitação georreferenciada da área pretendida;
- f) Elementos comprovativos da situação jurídica do terreno e do respectivo cadastro;
- g) Demais documentos exigidos por lei ou pela Entidade Concedente.

2. A Entidade Concedente pode solicitar, de forma fundamentada, elementos adicionais necessários à instrução completa do processo, devendo, sempre que possível, concentrar num único acto os pedidos de esclarecimento ou de documentação complementar.

3. A Entidade Concedente deve decidir o pedido no prazo máximo de 30 dias, contados da recepção de todos os elementos necessários à instrução completa do processo.

4. A falta de apresentação dos elementos exigidos determina a suspensão da apreciação do pedido até à sua regularização.

ARTIGO 33.º

(Concessão provisória e concessão definitiva)

1. O direito de superfície é, em regra, inicialmente formalizado em regime provisório, convertendo-se em definitivo mediante verificação do cumprimento das metas de investimento, dos índices de aproveitamento útil e efectivo e das demais obrigações essenciais.

2. A verificação referida no número anterior é feita por auto de vistoria ou instrumento equivalente, sem prejuízo do cumprimento das demais formalidades legais de registo e titulação.

3. A concessão definitiva tem duração máxima de 30 anos, de acordo com o prazo da concessão de exploração e gestão do PDI.

4. O prazo e o faseamento devem ser ajustados à natureza, dimensão e maturidade do empreendimento, sendo vedada a retenção de áreas manifestamente desproporcionais ao investimento realizado ou ao plano de execução aprovado.

5. O regime provisório deve prever prazos máximos para a verificação das condições de conversão em definitivo, nos termos definidos no Contrato de Concessão.

6. O incumprimento das condições de conversão em definitivo pode determinar a redução da área concedida, a não conversão do direito ou a sua extinção, nos termos do Contrato de Concessão e da legislação aplicável.

ARTIGO 34.º

(Transmissão do direito de superfície aos Investidores de Lote)

1. A transmissão do direito de superfície relativo a lotes destinados à instalação de unidades industriais é feita pelo Investidor-Promotor e/ou Entidade Gestora, conforme modelo adoptado e o respectivo título o permita, sempre mediante autorização prévia e escrita da Entidade Concedente.

2. A transmissão é formalizada por contrato escrito, que deve indicar, pelo menos, a identificação do lote, a actividade autorizada, o prazo, as condições da concessão, o cronograma de implantação, as obrigações do investidor, as hipóteses de resolução e as consequências do incumprimento.

3. O prazo do direito de superfície transmitido ao Investidor de Lote é fixado no respectivo contrato, não podendo exceder 30 anos, sem prejuízo da sua eventual prorrogação nos termos da lei.

4. A extinção ou caducidade dos direitos constituídos a favor do Investidor-Promotor não prejudica a subsistência do direito transmitido a favor do Investidor de Lote, sem prejuízo das causas de extinção que lhe sejam próprias e das demais limitações legalmente aplicáveis.

5. Para efeitos dos n.ºs 1 e 3 do presente artigo, a Entidade Concedente deve emitir a autorização com periodicidade anual, mediante verificação da conformidade do cumprimento do Plano Director e do PDO.

ARTIGO 35.º

(Oneração e garantias)

1. O Investidor-Promotor e o Investidor de Lote podem onerar os direitos fundiários de que sejam titulares, nos termos da lei, do título constitutivo e do respectivo contrato, para efeitos de financiamento das actividades autorizadas.

2. A constituição de garantias sobre direitos fundiários deve ser comunicada à Entidade Concedente e, quando aplicável, à Entidade Gestora, para efeitos de monitorização, actualização cadastral e demais registos pertinentes.

3. A oneração dos direitos fundiários não dispensa o cumprimento do Plano Director, do Plano de Desenvolvimento Operacional, do Regulamento de Funcionamento do PDI e dos demais instrumentos legais, regulamentares e contratuais aplicáveis.

4. Quando a execução da garantia implique alteração da titularidade do direito de superfície sobre o lote, observa-se o disposto no artigo anterior e nas demais normas aplicáveis, devendo o adquirente reunir os requisitos legais exigíveis e assegurar a continuidade da actividade autorizada ou a sua alteração nos termos legalmente admissíveis.

5. A execução da garantia deve ser comunicada, pelo credor ou pelo adquirente, à Entidade Concedente e, quando aplicável, à Entidade Gestora, para efeitos de actualização cadastral, controlo da conformidade e demais procedimentos aplicáveis.

6. A oneração dos direitos fundiários não pode impedir a adopção de medidas de interesse público nem a reversão por incumprimento, sem prejuízo da protecção legalmente devida aos direitos dos credores.

ARTIGO 36.º (Registo predial)

1. Todos os actos relativos à constituição, modificação, oneração e extinção de direitos fundiários no âmbito dos PDI devem ser objecto de registo predial nos termos da lei.

2. Compete aos titulares dos direitos e às entidades intervenientes em cada acto assegurar a promoção das formalidades registrais legalmente exigidas, sem prejuízo do dever de acompanhamento e controlo da Entidade Concedente.

ARTIGO 37.º (Cadastro e arquivo)

1. A Entidade Concedente deve manter cadastro actualizado dos PDI, incluindo, designadamente, mapa georreferenciado, identificação dos lotes e dos respectivos titulares, contratos, escrituras públicas, registos, ónus, infra-estruturas, servidões e demais elementos relevantes, assegurando a sua articulação com o SIG-PDI.

2. A Entidade Gestora deve manter arquivo técnico, jurídico e financeiro, organizado em suporte físico e digital, relativo ao PDI, aos investidores, aos contratos, às escrituras públicas e registos prediais, aos actos de transmissão, à ocupação dos lotes, às infra-estruturas e às demais ocorrências relevantes.

3. A actualização cadastral e documental deve ser efectuada em prazo razoável após a prática de qualquer acto com relevância fundiária, contratual ou operacional.

4. O arquivo referido no n.º 2 deve ser conservado pelo prazo mínimo de 10 anos após a cessação do vínculo contratual, sem prejuízo de prazo superior que resulte da lei.

ARTIGO 38.º (Fontes de receitas e regime de preços)

1. Constituem receitas da Entidade Concedente:

- a) O preço devido pela constituição do direito de superfície sobre a área de implantação do PDI, pago pela Entidade Gestora e/ou pelo Investidor-Promotor, nos termos da legislação fundiária aplicável e do respectivo contrato;

- b) O prémio de concessão, quando previsto nas peças do procedimento e no Contrato de Concessão;
- c) Os juros de mora, penalidades contratuais, indemnizações, reposições e o produto da execução de garantias;
- d) Outras receitas que lhe sejam atribuídas por lei, regulamento ou contrato.

2. Constituem receitas da Entidade Gestora e/ou Investidor-Promotor, nos termos do presente Regulamento, do Plano Director, do contrato aplicável e da demais legislação pertinente:

- a) O preço pela transmissão de direitos fundiários derivados a favor dos Investidores de Lote;
- b) O preço pago pelos serviços prestados no âmbito do seu objecto;
- c) As taxas de condomínio e demais contribuições associadas à utilização de infra-estruturas e serviços comuns;
- d) Outras receitas permitidas por lei, contrato ou regulamento, desde que compatíveis com o seu objecto social e com os fins do PDI.

3. Para além das receitas referidas no número anterior, a Entidade Gestora pode ainda auferir receitas através do desenvolvimento de actividades complementares ou acessórias, desde que compatíveis com o objecto da concessão e não prejudiquem a sua função principal de gestão e desenvolvimento do PDI, nos termos do Contrato de Concessão, do Regulamento de Funcionamento do PDI e da legislação aplicável.

4. As receitas da Entidade Gestora e/ou do Investidor-Promotor devem ser fixadas com base em critérios objectivos, transparentes e não discriminatórios, assegurando a sustentabilidade económica do PDI, a atractividade do investimento e a sua conformidade com as condições e práticas de mercado e com as políticas públicas de desenvolvimento do Sector Industrial.

5. Para efeito do n.º 1 do presente artigo, as tabelas de preços e taxas, incluindo os preços iniciais, a respectiva estrutura e os critérios de formação e actualização, devem estar previstos nas peças do procedimento e no Contrato de Concessão.

6. A Entidade Gestora pode proceder à aplicação e actualização das tabelas de preços e taxas nos termos do disposto na alínea c) do artigo 14.º do presente Regulamento.

7. A actualização ordinária das tabelas de preços e taxas deve ser devidamente fundamentada, observar os critérios previamente aprovados e ser publicitada com antecedência razoável, não podendo produzir efeitos retroactivos.

8. As tabelas de preços e taxas devem ser publicadas e mantidas actualizadas, designadamente através do SIG-PDI e no sítio electrónico da entidade Concedente e da Entidade Gestora, garantindo o acesso à informação por parte dos interessados.

CAPÍTULO V

Acesso ao PDI, Instalação e Obrigações dos Investidores

ARTIGO 39.º

(Condições de elegibilidade dos investidores)

1. São elegíveis para se instalarem nos PDI as pessoas colectivas que exerçam actividades industriais ou actividades de apoio à indústria admitidas nos termos do Regime Jurídico dos PDI, e do respectivo Plano Director.

2. Fica vedado o acesso aos PDI às actividades proibidas pela lei e àquelas que, de forma não compatibilizável com o regime aplicável, possam causar risco considerável ao ambiente, à segurança de pessoas e bens, à saúde pública ou ao regular funcionamento do PDI.

3. Os candidatos devem demonstrar, pelo menos:

- a) Constituição legal e habilitação para o exercício da actividade;
- b) Situação fiscal e contributiva regularizada;
- c) Capacidade técnica, económica e financeira compatível com o projecto a desenvolver;
- d) Projecto de investimento compatível com a vocação e o enquadramento do PDI;
- e) Observância das exigências ambientais, urbanísticas, industriais, laborais e de segurança aplicáveis.

ARTIGO 40.º

(Candidatura e instrução)

1. A candidatura do investidor de lote é apresentada à Entidade Gestora, em formulário próprio, acompanhada do projecto de investimento e da documentação necessária à aferição da elegibilidade.

2. O processo deve ser instruído, designadamente, com:

- a) Carta de intenção ou proposta de investimento;
- b) Identificação do requerente e documentação legal aplicável;
- c) Elementos técnicos do projecto;
- d) Informação económico-financeira e identificação das fontes de financiamento;
- e) Documentos comprovativos da regularidade fiscal e contributiva.

3. A Entidade Gestora pode solicitar, de forma fundamentada, elementos adicionais necessários à instrução completa do processo, devendo, sempre que possível, concentrar num único acto os pedidos de esclarecimento ou de documentação complementar.

4. Sempre que legalmente admissível, a Entidade Gestora deve privilegiar a obtenção oficial de informação e evitar a exigência de documentos que possam ser obtidos junto de entidades públicas competentes ou que já constem de bases de dados acessíveis nos termos da lei.

5. A aprovação da candidatura depende da verificação da sua conformidade com o Plano Director, o Plano de Desenvolvimento Operacional, o Regulamento de Funcionamento do PDI e a legislação aplicável.

ARTIGO 41.º

(Tratamento diferenciado das micro, pequenas e médias indústrias)

1. As micro, pequenas e médias indústrias, devidamente certificadas nos termos da legislação aplicável, podem beneficiar de tratamento diferenciado para efeitos de candidatura, instalação e permanência nos PDI, adequado à sua dimensão e capacidade, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos legais imperativos, das exigências de segurança, saúde pública, ambiente e licenciamento aplicáveis.

2. O tratamento diferenciado referido no número anterior abrange, designadamente:

- a) A disponibilização, nos termos do Plano Director, de módulos industriais, lotes de menor dimensão, áreas de incubação industrial, espaços partilhados ou soluções equivalentes;
- b) A instrução simplificada da candidatura, mediante aproveitamento da certificação legalmente emitida e de meios de prova adequados à dimensão, capacidade da empresa e complexidade do projecto;
- c) A execução faseada do projecto e a fixação progressiva de metas de investimento, implantação e aproveitamento útil e efectivo, nos termos do contrato ou do título aplicável;
- d) O escalonamento do pagamento do preço da transmissão do direito fundiário, das taxas de condomínio e dos preços de serviços, nos termos das tabelas aprovadas e do contrato.

3. Para e feitos da alínea b) do número anterior, a prova da capacidade técnica, económica e financeira pode ser efectuada por plano de investimento faseado, compromissos de financiamento, garantias idóneas ou outros meios legalmente admissíveis, proporcionais à dimensão e natureza do projecto.

4. O regime previsto no presente artigo deve constar do Regulamento de Funcionamento do PDI e dos instrumentos contratuais aplicáveis, não podendo implicar dispensa das condições legais de elegibilidade nem tratamento discriminatório incompatível com os princípios da transparência, proporcionalidade e concorrência.

5. A Entidade Concedente e a Entidade Gestora podem articular-se com entidades públicas com atribuições no domínio do apoio empresarial, designadamente para efeitos de certificação, capacitação, formalização, assistência técnica e acompanhamento das micro, pequenas e médias empresas industriais instaladas ou candidatas à instalação nos PDI.

6. Sempre que compatível com a natureza do PDI e com o respectivo Plano Director, devem ser promovidos mecanismos de integração das micro, pequenas e médias empresas industriais em cadeias de valor, incluindo fornecimento local, prestação de serviços, subcontratação, incubação industrial e participação em programas de desenvolvimento empresarial.

ARTIGO 42.º

(Avaliação, decisão e transparência na atribuição de lotes)

1. A avaliação das candidaturas deve atender à compatibilidade com as actividades admissíveis ou vocação do PDI, à adequação do lote pretendido, à capacidade de execução do projecto, ao seu potencial de produção, emprego, encadeamento produtivo, sustentabilidade e ao cumprimento das exigências legais aplicáveis.

2. A Entidade Gestora deve analisar as candidaturas e decidir no prazo máximo de 30 dias úteis, contados da data em que o processo se encontre devidamente instruído, sem prejuízo da suspensão desse prazo para o suprimento de deficiências.

3. A decisão deve ser fundamentada, comunicada ao candidato e registada no SIG-PDI.

4. A atribuição de lotes disponíveis deve observar critérios objectivos, publicidade adequada e tratamento não discriminatório entre candidatos em situação comparável.

5. Sem prejuízo do cumprimento integral dos requisitos legais, regulamentares e contratuais aplicáveis, pode ser adoptada tramitação prioritária para projectos de especial interesse para o PDI, nos termos de critérios objectivos previamente definidos pela Entidade Gestora, designadamente em função do investimento projectado, da geração de emprego, da intensidade tecnológica, do contributo para a substituição de importações, da promoção das exportações ou da integração em cadeias de valor prioritárias, não implicando tal prioridade dispensa de requisitos.

ARTIGO 43.º

(Contrato de transmissão de direito de superfície)

1. A instalação do investidor de lote no PDI é formalizada por contrato de transmissão do direito de superfície, nos termos do artigo 34.º do presente Regulamento.

2. O contrato deve conter prazos para início de obra, conclusão, instalação de equipamentos e início de laboração, bem como metas de investimento, emprego e aproveitamento útil e efectivo, podendo prever execução faseada nos termos do projecto aprovado.

3. O contrato previsto no n.º 1 é inicialmente celebrado em regime provisório, convertendo-se em definitivo, mediante verificação do cumprimento das metas contratuais, dos índices de aproveitamento útil e efectivo do terreno e das demais obrigações aplicáveis.

4. O incumprimento injustificado de prazos essenciais determina a aplicação de penalidades e pode conduzir à resolução contratual e à extinção do direito transmitido, nos termos da lei e do contrato.

5. A verificação do cumprimento das condições de conversão do direito em definitivo é efectuada mediante vistoria ou outro mecanismo de controlo definido pela Entidade Gestora, nos termos do contrato e da legislação aplicável.

6. Os prazos contratuais podem ser prorrogados, de forma fundamentada, em caso de ocorrência de circunstâncias supervenientes não imputáveis ao investidor, nos termos definidos no contrato.

ARTIGO 44.º

(Obrigações do Investidor de Lote)

1. Sem prejuízo de outras obrigações constantes da lei, do contrato e do Regulamento de Funcionamento do PDI, o Investidor de Lote está especialmente obrigado a:

- a) Executar o projecto aprovado, assegurando a implantação da unidade industrial no prazo contratualmente definido;
- b) Cumprir os índices de aproveitamento útil e efectivo do terreno;
- c) Observar o Plano Director, o Regulamento de Funcionamento do PDI e a legislação aplicável à actividade exercida;
- d) Assegurar que a unidade industrial se mantém em funcionamento, em condições adequadas de conservação, segurança, higiene, saúde e protecção ambiental;

- e) Pagar pontualmente o preço da transmissão do direito fundiário, as taxas de condomínio e os preços de serviços devidos;
- f) Zelar pelas infra-estruturas, equipamentos e bens de uso comum no PDI;
- g) Permitir e facilitar as acções de fiscalização e acompanhamento pelos órgãos competentes;
- h) Prestar informação actualizada à Entidade Gestora, nos termos do presente Regulamento;
- i) Contratar e manter os seguros legalmente exigidos ou contratualmente previstos.

2. A prestação das informações referidas na alínea h) do número anterior não prejudica o dever de reporte a outras entidades competentes, nos termos da lei.

ARTIGO 45.º

(Instalação e funcionamento)

1. A construção da unidade industrial, a instalação de máquinas e equipamentos e o início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos prazos contratuais e à obtenção dos títulos e autorizações legalmente exigíveis, designadamente em matéria de licenciamento industrial, ambiente, segurança, protecção civil e demais regimes aplicáveis.

2. O início de actividade sem os títulos e autorizações legalmente exigíveis constitui incumprimento grave, sem prejuízo das demais consequências previstas na lei e no contrato.

3. A Entidade Gestora deve manter registo actualizado do estado de implantação e funcionamento de cada projecto, incluindo o cumprimento dos marcos contratuais, o estado de licenciamento, a entrada em operação e eventuais ocorrências relevantes, assegurando a sua integração no SIG-PDI.

4. Sempre que a exploração da unidade industrial seja exercida por entidade distinta do titular do lote, deve ser assegurado o cumprimento das obrigações legais e contratuais aplicáveis, mantendo-se o Investidor de Lote responsável nos termos do presente Regulamento.

ARTIGO 46.º

(Alteração de actividade)

1. Para efeitos do presente Diploma, o Investidor de Lote pode alterar a actividade a desenvolver no lote mediante autorização prévia da Entidade Gestora.

2. A alteração só pode ser autorizada quando a nova actividade seja admissível nos termos do regime jurídico aplicável e compatível com o Plano Director.

3. A expansão das actividades do Investidor de Lote que implique aumento da área concedida deve ser tratada como nova candidatura, com as necessárias adaptações, gozando o requerente de preferência, em igualdade de circunstâncias, relativamente aos demais candidatos em lista de espera.

ARTIGO 47.º

(Alteração da titularidade e arrendamento)

1. A alteração da titularidade do direito de superfície sobre o lote depende de prévio consentimento da Entidade Concedente, a emitir por escrito, nos termos dos n.ºs 1 e 5 do artigo 34.º

2. O disposto no número anterior aplica-se, com as devidas adaptações, aos contratos de arrendamento do lote, total ou parcial, quando confirmam a terceiro o uso privativo do lote para o exercício de actividade autorizada.

3. A alteração da titularidade ou o arrendamento do lote não prejudicam as obrigações vencidas nem a responsabilidade do transmitente ou do cedente pelos incumprimentos verificados até à data do respectivo acto, nem determinam o reinício do prazo do direito de superfície, mantendo-se o prazo remanescente fixado no título originário, sem prejuízo de eventual prorrogação nos termos da lei e dos instrumentos aplicáveis.

4. O adquirente ou arrendatário deve reunir os requisitos legais e regulamentares aplicáveis e observar o Plano Director, o Plano de Desenvolvimento Operacional, o Regulamento de Funcionamento do PDI e os demais instrumentos aplicáveis, bem como assegurar a continuidade da actividade autorizada ou a sua alteração nos termos do artigo anterior.

5. Os actos praticados sem a autorização devida são ineficazes perante a Entidade Gestora e podem constituir fundamento para a aplicação de penalidades, sem prejuízo dos efeitos próprios do direito comum.

ARTIGO 48.º

(Cessão da exploração da unidade industrial)

1. O Investidor de Lote pode, por prévia autorização da Entidade Gestora, ceder a terceiros, mediante contrato escrito, a exploração da unidade industrial ou actividade autorizada, sem transmissão da titularidade do direito de superfície nem constituição, a favor do cessionário, de qualquer direito real sobre o terreno.

2. O cessionário deve reunir os requisitos legais, técnicos e administrativos exigíveis ao exercício da actividade, incluindo, quando aplicável, licenças, alvarás e demais autorizações.

3. A cessão da exploração não exonera o Investidor de Lote das obrigações legais, contratuais e regulamentares que sobre ele recaiam, mantendo-se este responsável perante a Entidade Concedente e a Entidade Gestora, sem prejuízo da responsabilidade própria do cessionário pelo exercício da actividade.

4. A cessão da exploração deve observar o Plano Director, o Plano de Desenvolvimento Operacional, o Regulamento de Funcionamento do PDI e os demais instrumentos aplicáveis.

5. A Entidade Gestora, sem prejuízo dos poderes de fiscalização e tutela da Entidade Concedente, pode determinar a cessação da exploração por terceiro em caso de incumprimento grave ou de desconformidade relevante com os instrumentos aplicáveis.

ARTIGO 49.º

(Fraccionamento, fusão e ampliação de lotes)

1. O fraccionamento, a fusão, a ampliação ou qualquer outra reorganização física ou jurídica de lotes depende de compatibilidade com o Plano Director e demais instrumentos aplicáveis.

2. Sempre que a reorganização dos lotes implique alterações ao Plano Director ou tenha impacto relevante nos acessos, nas infra-estruturas, no zonamento e na viabilidade do projecto resultante, a Entidade Gestora deve submeter à Entidade Concedente proposta fundamentada para a aprovação prévia.

3. As alterações autorizadas devem ser reflectidas no cadastro, no registo predial e no SIG-PDI, nos termos da lei.

4. A reorganização dos lotes não pode prejudicar os direitos de terceiros nem comprometer o funcionamento, a segurança ou a coerência do PDI.

5. Aos actos previstos no n.º 1 que impliquem a alteração da titularidade ou actividade autorizada, são igualmente aplicáveis as regras estabelecidas nos artigos 46.º e 47.º do presente Regulamento.

6. Sempre que os lotes estejam onerados, a reorganização depende do consentimento dos titulares de direitos reais de garantia, nos termos da lei.

ARTIGO 50.º

(Suspensão temporária, paralisação e abandono)

1. A suspensão temporária da actividade ou das obras por período superior ao fixado no contrato deve ser previamente comunicada e justificada perante a Entidade Gestora, mediante documento escrito.

2. Verificando-se paralisação injustificada, abandono do lote ou manifesta inexecução do projecto, a Entidade Gestora deve instaurar procedimento de verificação, notificando o Investidor de Lote para, em prazo razoável, se pronunciar e regularizar a situação, sem prejuízo da adopção de medidas cautelares quando necessárias.

3. A persistência do incumprimento pode determinar a aplicação de penalidades, a resolução do contrato e a extinção do direito transmitido, nos termos da lei, do Regulamento e do contrato.

4. Para efeitos dos números anteriores, considera-se abandono do lote, designadamente, a ausência prolongada de actividade ou de obras, sem justificação atendível, nos termos definidos no contrato ou no Regulamento de Funcionamento do PDI.

CAPÍTULO VI

Serviços Comuns, Condomínio e Disciplina Operacional

ARTIGO 51.º

(Serviços comuns e dever de disponibilidade)

1. A Entidade Gestora deve assegurar, nos termos do Contrato de Concessão e do Regulamento de Funcionamento do PDI, a organização e prestação dos serviços comuns necessários ao funcionamento regular do empreendimento.

2. Os serviços comuns compreendem, designadamente, a manutenção de áreas comuns, segurança perimetral, gestão de acessos, limpeza e conservação das vias e equipamentos colectivos, gestão técnica das redes comuns, atendimento aos utilizadores e demais serviços necessários à operação do PDI.

3. A extensão, continuidade e qualidade dos serviços comuns devem observar os níveis de serviço (SLA) definidos no contrato de transmissão e no Regulamento de Funcionamento do PDI, bem como as condições objectivamente comunicadas aos investidores.

4. Os Investidores de Lote têm direito ao acesso e utilização dos serviços comuns, nos termos do presente Regulamento, do Contrato de Concessão e do Regulamento de Funcionamento do PDI.

ARTIGO 52.º

(Taxa de condomínio e serviços prestados)

1. A taxa de condomínio e os preços dos serviços comuns devem assentar em critérios objectivos, proporcionais, transparentes e não discriminatórios, adequados à cobertura dos custos de operação, manutenção e melhoria das infra-estruturas comuns, bem como a adequada remuneração do investimento e do risco assumido pela Entidade Gestora.

2. Regulamento de Funcionamento do PDI e as tabelas de preços aprovadas devem indicar a base de cálculo, a periodicidade de cobrança, os encargos incluídos, as regras de actualização e os mecanismos de prestação de contas.

3. Os valores cobrados devem corresponder a custos, investimentos, serviços comuns ou prestações efectivamente afectos ao funcionamento, manutenção, disponibilidade e melhoria das infra-estruturas e serviços do PDI.

4. A Entidade Gestora deve disponibilizar aos utilizadores informação clara e actualizada sobre a aplicação das verbas cobradas a título de taxa de condomínio e Fundo de Manutenção, nos termos do presente Regulamento.

5. O pagamento da taxa de condomínio e dos preços de serviços constitui obrigação essencial do Investidor de Lote, nos termos do contrato e do presente Regulamento.

6. O incumprimento das obrigações de pagamento pode determinar a aplicação de penalidades, a suspensão de serviços não essenciais e demais consequências previstas no contrato e na lei, sem prejuízo do direito à continuidade dos serviços essenciais.

ARTIGO 53.º

(Uso das infra-estruturas e áreas comuns)

1. Os investidores e demais utilizadores do PDI devem fazer uso diligente das infra-estruturas e áreas comuns, abstendo-se de praticar actos que comprometam a sua integridade, segurança, funcionalidade, higiene ou limpeza, em observância ao estabelecido no presente Regulamento e às regras específicas constantes do Regulamento de Funcionamento do PDI.

2. É vedado o uso exclusivo ou privativo de áreas comuns sem autorização da Entidade Gestora, nos termos do Regulamento de Funcionamento do PDI, devendo tal utilização respeitar critérios objectivos, transparentes e não discriminatórios, não podendo prejudicar o funcionamento, a segurança ou o acesso dos demais utilizadores.

3. Os danos causados por utilização indevida das infra-estruturas e áreas comuns devem ser reparados pelo responsável, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

ARTIGO 54.º

(Atendimento ao investidor e padrões de serviço)

1. A Entidade Gestora deve organizar canal permanente de atendimento ao investidor de lote, com procedimentos claros para a recepção, tratamento e resposta a pedidos, reclamações e comunicações, assegurando a sua rastreabilidade e registo.

2. O Manual de Procedimentos Operacionais deve estabelecer os tempos de resposta, fluxos internos, níveis de escalonamento e mecanismos de registo das interações com os investidores, assegurando a sua integração com o SIG-PDI.

3. O incumprimento reiterado dos padrões de atendimento e dos níveis de serviço constitui elemento relevante para efeitos de avaliação de desempenho da Entidade Gestora, podendo determinar a adopção de medidas correctivas nos termos do Contrato de Concessão.

4. Os investidores de lote têm direito a atendimento em condições de igualdade, com respeito pelos princípios da transparência, celeridade e não discriminação.

5. A Entidade Gestora deve disponibilizar aos investidores, em termos claros e acessíveis, informação actualizada sobre os canais de atendimento, os procedimentos aplicáveis, os prazos de resposta e os padrões mínimos de serviço.

6. A Entidade Gestora deve reportar à Entidade Concedente indicadores de desempenho relativos ao atendimento ao investidor, nos termos definidos no Contrato de Concessão ou no SIG-PDI.

ARTIGO 55.º

(Preferência por soluções nacionais em igualdade de condições)

Na aquisição de bens e na contratação de serviços para a implementação, operação e manutenção do PDI, a Entidade Gestora e o Investidor-Promotor devem observar a legislação aplicável e, quando se verifique equivalência em termos de qualidade, prazo, fiabilidade e adequação técnica, privilegiar, sempre que possível, a participação de empresas nacionais e o reforço do conteúdo local, assegurando, em qualquer caso, a eficiência económica, a transparência e concorrência.

CAPÍTULO VII

Fiscalização, Infracções, Sanções e Medidas Cautelares

ARTIGO 56.º

(Fiscalização e dever de colaboração)

1. O PDI e as actividades nele desenvolvidas ficam sujeitos à fiscalização da Entidade Concedente e das demais autoridades competentes em função da natureza da actividades exercidas, nos termos da lei.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, compete à Entidade Gestora o acompanhamento e controlo operacional do cumprimento do Regulamento de Funcionamento, do Plano Director e das demais regras internas do PDI.

3. As entidades sujeitas à fiscalização e controlo operacional têm dever de colaboração, devendo disponibilizar documentos, permitir o acesso às instalações e prestar informações, quando legalmente solicitadas, sem prejuízo do respeito pelas normas de confidencialidade e de protecção de dados aplicáveis.

4. As acções de fiscalização e acompanhamento devem ser devidamente registadas, podendo ser integradas no SIG-PDI, nos termos definidos pela Entidade Concedente.

5. O incumprimento do dever de colaboração constitui infracção, podendo dar lugar à aplicação de medidas correctivas, penalidades ou outras consequências previstas na lei, no presente Regulamento e no contrato.

ARTIGO 57.º

(Infracções imputáveis à Entidade Gestora e ao Investidor-Promotor)

1. Constituem, designadamente, infracções da Entidade Gestora, sem prejuízo de outras previstas no Regime Jurídico, no Contrato de Concessão ou no presente Regulamento:

- a) O incumprimento dos marcos de implementação, níveis de serviço e obrigações essenciais de manutenção;
- b) A recusa injustificada ou a obstrução à fiscalização, auditoria ou fornecimento de informação;
- c) A comercialização ou afectação de lotes em violação do Plano Director aprovado, do título fundiário ou das autorizações emitidas;
- d) A cobrança de preços, taxas ou encargos em desconformidade com o Contrato de Concessão, o Regulamento de Funcionamento ou as tabelas aplicáveis, bem como a prática de condições discriminatórias;
- e) A omissão ou prestação de informação incompleta, desactualizada ou não fiável relativa ao cadastro, ao SIG-PDI ou aos relatórios obrigatórios;
- f) A utilização indevida ou gestão negligente do Fundo de Manutenção;
- g) A prática de actos ou omissões que comprometam a segurança, o ambiente, a funcionalidade do PDI ou a protecção dos investidores instalados;
- h) A concessão de autorizações de uso ou ocupação de áreas comuns em violação do Regulamento de Funcionamento do PDI ou dos princípios da igualdade e não discriminação.

2. Constituem, designadamente, infracções do Investidor-Promotor:

- a) O incumprimento das obrigações de financiamento e dos compromissos assumidos no plano de investimento;
- b) O incumprimento das obrigações de infra-estruturação e das obrigações fundiárias assumidas;
- c) A transmissão ou alteração de direitos fundiários sem autorização da Entidade Concedente, quando exigida;
- d) A afectação do terreno a finalidade diversa da autorizada;
- e) A não utilização, subutilização ou retenção especulativa de áreas, em violação dos índices de aproveitamento útil e efectivo;
- f) A não implementação do PDI ou o atraso significativo na sua execução, em desconformidade com o cronograma aprovado.

ARTIGO 58.º

(Infracções imputáveis ao Investidor de Lote)

1. Constituem, designadamente, infracções do Investidor de Lote:

- a) A não implantação do projecto no prazo legal e contratualmente definido;
- b) A utilização do lote para a finalidade diversa da autorizada;

- c) A alteração não autorizada da titularidade, cessão contratual, arrendamento ou demais actos equiparados que implique a exploração ou uso do lote por terceiros;
- d) A mora ou incumprimento da obrigação de pagamento dos valores devidos;
- e) A recusa ou obstrução à fiscalização ou de prestação de informação;
- f) A violação grave de normas ambientais, de segurança, higiene, saúde ou das regras de funcionamento interno do PDI;
- g) A não implementação do projecto ou o atraso significativo na sua execução, em desconformidade com o cronograma aprovado.

2. Para efeito do número anterior, tratando-se de micro, pequena ou média indústria devidamente certificada, a primeira situação de desconformidade de baixa gravidade deve, sempre que susceptível de sanção, ser precedida de advertência formal e fixação de prazo razoável para a regularização, antes da aplicação de penalidade pecuniária, salvo nos casos de risco para a segurança, saúde pública ou ambiente, desvio da finalidade do lote, prestação de falsas declarações, fraude ou reincidência.

ARTIGO 59.º

(Penalidades aplicáveis à Entidade Gestora e/ou Investidor-Promotor)

1. Na aplicação das penalidades, à Entidade Gestora e/ou Investidor-Promotor devem ser observados os princípios da legalidade, proporcionalidade, adequação, necessidade e gradualidade, tendo em conta a natureza, a gravidade e a reiteração da infracção.

2. À Entidade Gestora e/ou Investidor-Promotor podem ser aplicadas, consoante a gravidade da infracção, as penalidades previstas no Regime Jurídico dos PDI, no Contrato de Concessão e no presente Regulamento, designadamente:

- a) Advertência formal;
- b) Imposição de medidas correctivas;
- c) Suspensão temporária do direito de transmitir direitos fundiários ou de praticar actos específicos de gestão;
- d) Execução de garantias;
- e) Intervenção transitória ou substituição, quando contratualmente prevista e legalmente admissível;
- f) Resolução unilateral do Contrato de Concessão e a consequente extinção dos direitos fundiários correspondentes;
- g) Indemnização por perdas e danos, nos termos do contrato e da lei;
- h) Penalidades pecuniárias por incumprimento dos instrumentos de planificação aprovados e uso indevido do Fundo de Manutenção.

3. As penalidades podem ser aplicadas isolada ou cumulativamente, nos termos do contrato e da lei.

ARTIGO 60.º

(Penalidades aplicáveis ao Investidor de Lote)

1. Sem prejuízo das demais consequências previstas na lei e no contrato, podem ser aplicadas ao Investidor de Lote, consoante a gravidade da infracção, as seguintes penalidades:

- a) Advertência formal;
- b) Obrigação de reposição ou reparação dos danos causados;
- c) Aplicação de penalidade pecuniária por violação do Regulamento de Funcionamento do PDI, do contrato ou do presente Regulamento;
- d) Suspensão de actos autorizativos internos, de serviços não essenciais ou de novas ampliações;
- e) Paralisação ou interdição de actividades, nos termos da lei e do presente Regulamento, quando necessária à protecção da segurança, do ambiente ou do funcionamento do PDI;
- f) Resolução contratual e a consequente extinção do direito fundiário transmitido, nos termos da lei e do contrato.

2. As penalidades pecuniárias devem estar previstas no Regulamento de Funcionamento do PDI ou no contrato de transmissão de direito de superfície, com indicação dos respectivos pressupostos, critérios de graduação e garantias de defesa.

3. As penalidades podem ser aplicadas isolada ou cumulativamente, nos termos do contrato e da lei.

ARTIGO 61.º

(Aplicação de penalidades e contraditório)

1. A aplicação de penalidades depende de procedimento administrativo que assegure:

- a) Notificação do incumpridor;
- b) Descrição dos factos imputados;
- c) Indicação das normas violadas;
- d) Prazo não inferior a 10 dias úteis para a apresentação de defesa e meios de prova.

2. Sempre que a complexidade da matéria o justifique, pode ser realizada instrução complementar, incluindo vistoria, recolha documental, audição de interessados e parecer técnico.

3. A decisão deve ser fundamentada, indicar os factos provados, a norma violada, a sanção aplicada e os meios de impugnação administrativa ou contenciosa cabíveis.

4. Constituem circunstâncias agravantes a reincidência, a ocultação dolosa de informação e a obtenção de benefício indevido.

5. Constituem circunstâncias atenuantes a cooperação efectiva e a reparação voluntária do dano.

ARTIGO 62.º

(Medidas cautelares)

1. Em caso de risco sério ou iminente para pessoas, bens, ambiente, infra-estruturas críticas ou continuidade operacional do PDI, a Entidade Concedente pode determinar medidas cautelares imediatas, incluindo suspensão temporária de actividades, interdição de áreas, suspensão de transmissões, ordens de correcção urgente e condicionamento de acessos.

2. As medidas cautelares devem ser fundamentadas, proporcionais, adequadas e limitadas ao estritamente necessário para afastar o risco.

3. A adopção de medidas cautelares não dispensa a subsequente instrução do procedimento principal quando haja lugar à aplicação de sanções.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a Entidade Gestora pode adoptar medidas cautelares de natureza operacional relativamente aos Investidores de Lote, nos termos do Regulamento de Funcionamento do PDI e da lei.

CAPÍTULO VIII

Extinção, Reversão e Protecção dos Direitos Constituídos

ARTIGO 63.º

(Extinção do direito de superfície e da concessão)

1. O direito de superfície, a concessão de gestão e exploração e os contratos de transmissão extinguem-se nas hipóteses previstas no Regime Jurídico dos PDI, no presente Regulamento, nos respectivos instrumentos contratuais e legislação aplicável.

2. Constituem ainda causas relevantes de extinção, consoante a relação jurídica em causa:

- a) O decurso do prazo, sem renovação;
- b) A afectação do terreno à finalidade manifestamente diversa da autorizada;
- c) O incumprimento grave ou reiterado de obrigações essenciais;
- d) A inobservância dos índices de aproveitamento útil e efectivo;
- e) O abandono do projecto;
- f) A expropriação por utilidade pública ou a inutilização do terreno por causas naturais, nos termos da lei.

ARTIGO 64.º

(Procedimento de extinção)

1. A extinção deve ser precedida de procedimento administrativo próprio, com identificação da causa extintiva, notificação do interessado e garantia do direito de defesa.

2. A decisão de extinção deve ser fundamentada e notificada ao interessado, às entidades competentes para efeitos de registo, aos titulares de garantias de que haja conhecimento e aos demais interessados directos.

3. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a declaração de extinção é publicada no jornal de maior circulação nacional, no jornal de maior circulação da localidade em que se encontre situado o PDI, bem como em outros meios de comunicação legalmente admissíveis.

4. Declarada a extinção, devem ser promovidos os actos necessários de reversão, actualização cadastral, registo predial, bem como a comunicação aos utilizadores do PDI e, quando aplicável, continuidade transitória da gestão e dos serviços essenciais.

ARTIGO 65.º

(Reversão, benfeitorias e actualização cadastral)

1. Declarada a extinção do direito, reverte a favor da Entidade Concedente:

- a) O terreno concedido;
- b) As benfeitorias incorporadas no terreno concedido;
- c) 20% do respectivo preço ou prestação, pelos anos em que o terreno esteve na posse do concessionário sem aproveitamento, sendo restituído o excesso do preço.

2. Na instrução do acto de reversão devem ser identificadas as benfeitorias existentes, a sua natureza, a sua funcionalidade para o PDI, a eventual possibilidade de aproveitamento e o respectivo enquadramento jurídico.

3. Concluído o procedimento, a Entidade Concedente deve promover a actualização do cadastro, do SIG-PDI, do registo predial e demais registos pertinentes.

4. Em caso de desvinculação entre a Entidade Gestora e o Investidor de Lote, quando a transmissão do direito tenha sido registada na conservatória competente, o processo deve ser submetido à Entidade Concedente para efeito de emissão da respectiva declaração.

5. Nos casos previstos no número anterior, deve a Entidade Concedente reapreciar o cumprimento dos procedimentos e princípios legais pela Entidade Gestora.

ARTIGO 66.º

(Protecção dos direitos dos Investidores de Lote e dos credores)

1. A extinção dos direitos constituídos a favor do Investidor-Promotor não prejudica os direitos fundiários regularmente adquiridos e registados pelos Investidores de Lote, nem os direitos de garantia dos respectivos credores, nos termos da lei e dos títulos aplicáveis.

2. Nas situações referidas no número anterior, a Entidade Concedente deve adoptar medidas de transição destinadas a assegurar a continuidade mínima da gestão, da manutenção e dos serviços comuns do PDI até à definição da solução institucional aplicável.

3. As medidas de transição podem incluir a designação temporária de entidade gestora interina, a assunção transitória de funções pela Entidade Concedente ou a adopção de outro mecanismo legalmente admissível que assegure o interesse público e a continuidade operacional do PDI.

CAPÍTULO IX

Disposições Transitórias e Finais

ARTIGO 67.º

(Regularização dos direitos anteriores)

1. Os direitos fundiários legalmente constituídos antes da criação do PDI consideram-se adquiridos, sem prejuízo do dever de conformação com o regime jurídico aplicável ao PDI, com o respectivo Plano Director e com o presente Regulamento.

2. A Entidade Gestora deve promover, em articulação com a Entidade Concedente, o levantamento, inventariação e contratualização das obrigações pendentes relativas aos ocupantes e investidores pré-existentes, incluindo taxas de condomínio, serviços comuns, actualização cadastral e compatibilização funcional.

3. Os titulares cuja situação jurídica não se encontre regularizada devem ser notificados para promover a respectiva regularização no prazo máximo de 180 dias, salvo prazo diverso fixado em acto específico da Entidade Gestora, quando a complexidade do caso o justificar, sem prejuízo do limite e das consequências previstas no Regime Jurídico dos PDI.

4. O processo de adaptação deve priorizar a regularização fundiária, a actualização cadastral, a conformação com o Plano Director, a revisão das regras de condomínio e serviços comuns e a implementação dos mecanismos mínimos de reporte e fiscalização.

ARTIGO 68.º

(PDI sob gestão pública em funcionamento)

1. Os PDI em funcionamento sob gestão pública devem ser objecto de plano de transição destinado a adequar a sua organização, cadastro, contratos, estruturas de gestão e modelo de exploração ao regime jurídico vigente.

2. O plano de transição deve identificar, entre outros elementos, a situação fundiária, o estado das infra-estruturas, os lotes ocupados, os contratos existentes, os passivos operacionais e as medidas necessárias à preparação do procedimento de selecção da Entidade Gestora ou à reestruturação do modelo existente.

3. O disposto no presente artigo não prejudica a aplicação do n.º 2 do artigo 25.º do Regime Jurídico dos PDI.

ARTIGO 69.º

(Modelos, formulários, instruções e manuais)

1. A Entidade Concedente pode aprovar, por acto próprio, modelos de formulários, contratos-tipo, manuais de procedimento, orientações técnicas e guiões operacionais necessários à execução uniforme do presente Regulamento, desde que não contrariem a lei nem inovem em matéria a estes reservada.

2. Os instrumentos referidos no número anterior devem ser publicitados de forma adequada, designadamente através do SIG-PDI ou de outros meios oficiais, e actualizados sempre que a experiência de implementação o recomende.

ARTIGO 70.º

(Resolução de conflitos)

1. Os conflitos emergentes da execução do presente Regulamento, dos contratos de concessão ou dos contratos de transmissão devem ser preferencialmente objecto de negociação e mediação, sem prejuízo das competências próprias da Entidade Concedente e das vias administrativas e judiciais legalmente previstas.

2. Os contratos podem prever arbitragem voluntária, nos termos da lei, sempre que a natureza da relação jurídica o permita e sejam salvaguardados os limites decorrentes do regime jurídico aplicável e a tutela do interesse público.

3. O recurso a mecanismos alternativos de resolução de litígios não prejudica a adopção de medidas cautelares nem o exercício de poderes de autoridade administrativa.

ARTIGO 71.º
(Direito subsidiário)

Em tudo o que não se encontre expressamente regulado no presente Regulamento, são subsidiariamente aplicáveis, com as necessárias adaptações, as disposições legais indicadas no Regime Jurídico dos Pólos de Desenvolvimento Industrial, bem como as demais normas especiais que incidam sobre a matéria objecto de regulação.

ARTIGO 72.º
(Aplicação subsidiária aos Parques Industriais Rurais)

1. Sem prejuízo do disposto no Decreto Legislativo Presidencial n.º 3/26, de 11 de Fevereiro, e enquanto não for aprovado o respectivo regulamento, são subsidiariamente aplicáveis aos Parques Industriais Rurais, abreviadamente designados PIR, com as necessárias adaptações, na medida da sua compatibilidade material, as disposições do presente Regulamento relativas:

- a) À selecção da Entidade Gestora;
- b) Aos instrumentos de planeamento e gestão;
- c) À constituição, transmissão, alteração, extinção e registo dos direitos fundiários;
- d) Ao regime económico;
- e) À fiscalização, infracções e penalidades.

2. A aplicação subsidiária prevista no número anterior depende da compatibilidade das disposições em causa com a natureza, dimensão, âmbito municipal, vocação agro-industrial e finalidade económico-social dos Parques Industriais Rurais, prevalecendo, em caso de conflito, o disposto no Regime Jurídico dos PIR, e demais legislação aplicável.

3. Para efeitos do presente artigo, as referências feitas no presente Regulamento à Entidade Concedente consideram-se reportadas ao IDIIA, sem prejuízo das competências atribuídas, nos termos do regime jurídico dos Parques Industriais Rurais, ao órgão competente da Administração Local do Estado em matéria de constituição originária de direitos fundiários a favor do IDIIA.

4. Excluem-se da aplicação subsidiária prevista no presente artigo as disposições cuja natureza pressuponha especificidades próprias dos Polos de Desenvolvimento Industrial incompatíveis com o regime jurídico dos Parques Industriais Rurais.

ANEXO I

Conteúdo Mínimo do Plano Director do PDI

O Plano Director do PDI deve constituir o instrumento de ordenamento interno, planeamento físico, funcional e operacional do empreendimento, devendo conter, no mínimo, os seguintes elementos:

- 1. Identificação e enquadramento geral:
 - a) Identificação do PDI, da Entidade Concedente, da Entidade Gestora e do Investidor-Promotor;
 - b) Localização geográfica, município, província, vias de acesso e inserção territorial do PDI;

- c) Enquadramento jurídico, fundiário, urbanístico, ambiental e industrial aplicável;
- d) Vocação económica e industrial do PDI, incluindo os sectores de actividade prioritários, admissíveis, condicionados e interditos;
- e) Justificação técnica da organização proposta, em função da localização, dimensão, capacidade de infra-estruturação, procura estimada e objectivos de desenvolvimento industrial.

2. Situação fundiária, cadastral e territorial:

- a) Identificação da área total do PDI, limites, confrontações, coordenadas georreferenciadas e elementos cartográficos disponíveis;
- b) Indicação da situação jurídica e registral dos terrenos, incluindo direitos constituídos, ónus, encargos, ocupações existentes, servidões e condicionantes;
- c) Delimitação das áreas ocupadas, livres, em regularização, de expansão, de reserva técnica e de protecção;
- d) Planta cadastral dos lotes, áreas comuns, infra-estruturas, equipamentos e demais espaços funcionais;
- e) Identificação de eventuais conflitos fundiários, ocupações de facto ou situações pendentes de regularização.

3. Ordenamento interno e zonamento funcional:

- a) Definição do zonamento funcional do PDI, incluindo zonas industriais, logísticas, administrativas, comerciais, de serviços de apoio, áreas verdes, áreas técnicas, áreas comuns e zonas de expansão;
- b) Indicação das actividades permitidas, condicionadas e interditas em cada zona funcional;
- c) Definição dos parâmetros de ocupação, uso e aproveitamento dos lotes, incluindo índices de implantação, afastamentos, altura máxima, acessos, carga admissível e demais condicionantes técnicas;
- d) Critérios de compatibilidade entre actividades, tendo em conta riscos ambientais, segurança, circulação, ruído, emissões, cargas, descargas e intensidade de utilização das infra-estruturas;
- e) Regras aplicáveis à alteração de uso, reconversão funcional, fraccionamento, fusão, ampliação e reorganização de lotes.

4. Sistema viário, mobilidade e acessibilidade:

- a) Hierarquia da rede viária interna, incluindo vias principais, secundárias, de serviço, emergência e circulação técnica;
- b) Regras de circulação interna, cargas e descargas, estacionamento, zonas de manobra, acesso de veículos pesados e circulação pedonal;
- c) Articulação dos acessos internos com as infra-estruturas externas de apoio ao PDI;
- d) Identificação de pontos críticos de circulação, segurança rodoviária e capacidade operacional;

e) Soluções de acessibilidade para os investidores, trabalhadores, visitantes, serviços de emergência e entidades fiscalizadoras.

5. Infra-estruturas e redes técnicas:

- a) Descrição das infra-estruturas existentes, projectadas ou necessárias ao funcionamento do PDI;
- b) Traçado, capacidade e estado das redes de abastecimento de água, energia eléctrica, saneamento, drenagem, telecomunicações, iluminação, segurança, combate a incêndios e demais redes técnicas;
- c) Identificação das infra-estruturas comuns, equipamentos colectivos, áreas técnicas e pontos de ligação aos lotes;
- d) Definição dos níveis mínimos de serviço, padrões de disponibilidade e prioridades de expansão ou reabilitação;
- e) Indicação das responsabilidades de implantação, operação, manutenção, substituição e reforço das infra-estruturas.

6. Ambiente, segurança e protecção civil:

- a) Identificação dos principais riscos ambientais, sociais, operacionais e de segurança associados ao PDI;
- b) Indicação das áreas sensíveis, zonas de protecção, condicionantes ambientais e medidas de prevenção e mitigação;
- c) Articulação com o Plano de Gestão Ambiental e Social, planos de segurança, emergência, evacuação, combate a incêndios e protecção civil;
- d) Definição de medidas de gestão de resíduos, efluentes, emissões, ruído, drenagem, águas pluviais e prevenção de contaminação;
- e) Indicação dos requisitos mínimos de segurança aplicáveis às unidades instaladas e às áreas comuns.

7. Faseamento, investimento e implementação:

- a) Definição das fases de implementação do PDI, com indicação das áreas abrangidas, infra-estruturas prioritárias, lotes a disponibilizar e metas físicas;
- b) Cronograma de execução, com marcos de implementação e prioridades de investimento;
- c) Estimativa de custos de infra-estruturação, manutenção, operação e expansão;
- d) Identificação das fontes de financiamento e dos pressupostos económico-financeiros relevantes;
- e) Articulação com o Plano de Desenvolvimento Operacional e com o Contrato de Concessão.

8. Gestão, monitorização e revisão:

- a) Critérios de atribuição, ocupação, transmissão, fraccionamento, fusão, ampliação e alteração de lotes;
- b) Mecanismos de actualização cadastral e integração da informação no SIG-PDI;

- c) Indicadores mínimos de acompanhamento físico, operacional, ambiental e económico do PDI;
- d) Condições de revisão ordinária ou extraordinária do Plano Director;
- e) Procedimento de alteração do Plano Director, incluindo situações que impliquem alteração substancial.

9. Peças técnicas obrigatórias:

O Plano Director deve ser instruído, no mínimo, com os seguintes elementos:

- a) Memória descritiva e justificativa;
- b) Planta de localização e enquadramento territorial;
- c) Planta de delimitação georreferenciada;
- d) Planta cadastral dos lotes, áreas comuns e áreas de reserva;
- e) Planta de zonamento funcional;
- f) Planta da rede viária e acessibilidades;
- g) Plantas das redes técnicas existentes e projectadas;
- h) Quadro-síntese de áreas, lotes, usos, parâmetros e fases de implementação;
- i) Matriz de condicionantes, riscos e medidas de mitigação;
- j) Cronograma de implementação e estimativa de custos.

ANEXO II

Conteúdo Mínimo do Regulamento de Funcionamento do PDI

O Regulamento de Funcionamento do PDI deve estabelecer as regras internas aplicáveis à utilização, gestão, exploração, disciplina operacional e convivência funcional no PDI, devendo conter, no mínimo, os seguintes elementos:

1. Disposições gerais:

- a) Identificação do PDI e da Entidade Gestora;
- b) Objecto, âmbito subjectivo e âmbito material de aplicação;
- c) Regras de publicitação, entrada em vigor, alteração e actualização do Regulamento de Funcionamento;
- d) Articulação com o Plano Director, o Contrato de Concessão, o Plano de Gestão Ambiental e Social, o Manual de Procedimentos Operacionais e demais instrumentos aplicáveis;
- e) Identificação dos destinatários, incluindo Entidade Gestora, Investidores de Lote, trabalhadores, prestadores de serviços, visitantes e demais utilizadores.

2. Acesso, circulação e utilização do espaço:

- a) Regras de acesso ao PDI, controlo de entradas e saídas, identificação de pessoas, veículos e mercadorias;
- b) Normas de circulação interna, utilização das vias, estacionamento, cargas e descargas;
- c) Regras aplicáveis à circulação de veículos pesados, equipamentos especiais, matérias-primas, produtos acabados e substâncias perigosas;
- d) Condições de utilização das áreas comuns, áreas técnicas, zonas de reserva, servidões e espaços de uso colectivo;
- e) Regras de acesso de entidades públicas, serviços de emergência, fiscalização, manutenção e segurança.

3. Direitos e deveres dos utilizadores:

- a) Direitos e deveres dos Investidores de Lote, utentes, visitantes e prestadores de serviços;
- b) Deveres de conservação, colaboração, informação, segurança, higiene, limpeza e uso adequado das infra-estruturas;
- c) Obrigações de comunicação de ocorrências, incidentes, avarias, riscos, alterações relevantes e situações de emergência;
- d) Regras de relacionamento com a Entidade Gestora e com os demais utilizadores do PDI;
- e) Proibição de práticas incompatíveis com a finalidade industrial, a segurança, o ambiente, a saúde pública ou o regular funcionamento do PDI.

4. Serviços comuns e níveis de serviço

- a) Identificação dos serviços comuns prestados pela Entidade Gestora;
- b) Condições de prestação, utilização, suspensão, interrupção e reposição dos serviços;
- c) Níveis mínimos de serviço, padrões de atendimento, prazos de resposta e canais de comunicação com os investidores;
- d) Procedimentos para reclamações, pedidos de intervenção, manutenção, apoio técnico e resolução de ocorrências;
- e) Regras de avaliação da qualidade dos serviços e reporte aos investidores.

5. Infra-estruturas, manutenção e áreas comuns:

- a) Regras de utilização, conservação e protecção das infra-estruturas comuns;
- b) Procedimentos de manutenção preventiva, correctiva e substitutiva;
- c) Condições de intervenção técnica em redes, acessos, áreas comuns, servidões e equipamentos colectivos;
- d) Regras aplicáveis a obras, alterações, ligações técnicas, ampliações e intervenções nos lotes;
- e) Mecanismos de prevenção de danos, responsabilização por uso indevido e reparação de prejuízos causados às infra-estruturas comuns.

6. Taxas, preços e Fundo de Manutenção:

- a) Identificação das taxas, preços, contribuições e encargos devidos pelos utilizadores;
- b) Base de cálculo, periodicidade, forma de pagamento, actualização, mora e consequências do incumprimento;
- c) Regras de afectação das contribuições ao Fundo de Manutenção;
- d) Procedimentos de prestação de contas, reporte e informação aos Investidores de Lote;
- e) Critérios de transparência, proporcionalidade e não discriminação na fixação e cobrança dos valores devidos.

7. Ambiente, segurança e emergência:

- a) Normas de segurança, higiene, saúde no trabalho, ambiente, gestão de resíduos, efluentes, emissões, ruído e prevenção de riscos;
- b) Regras de compatibilização das actividades dos investidores com o Plano de Gestão Ambiental e Social;
- c) Procedimentos de emergência, evacuação, combate a incêndios, resposta a acidentes e comunicação de incidentes;
- d) Deveres de formação, prevenção, sinalização, equipamentos mínimos e participação em simulacros, quando aplicável;
- e) Articulação com as entidades públicas competentes em matéria de ambiente, saúde, segurança, protecção civil e emergência.

8. Disciplina interna, infracções e penalidades:

- a) Tipificação das infracções internas imputáveis aos Investidores de Lote, utentes, visitantes e prestadores de serviços;
- b) Penalidades pecuniárias ou operacionais aplicáveis, em função da gravidade da infracção;
- c) Procedimento de aplicação de penalidades, incluindo notificação, contraditório, decisão fundamentada e registo;
- d) Medidas preventivas ou correctivas destinadas a proteger pessoas, bens, ambiente, infra-estruturas e continuidade operacional;
- e) Articulação entre penalidades internas, medidas previstas no contrato e demais consequências legais ou regulamentares aplicáveis.

9. Informação, reporte e confidencialidade:

- a) Deveres de reporte dos Investidores de Lote à Entidade Gestora;
- b) Informação mínima a comunicar ao SIG-PDI, nos termos definidos pela Entidade Concedente;
- c) Regras sobre conservação documental, actualização cadastral, protecção de dados e confidencialidade;
- d) Procedimentos de comunicação de alterações societárias, operacionais, fundiárias, ambientais ou produtivas relevantes;
- e) Regras de acesso dos investidores à informação relevante sobre funcionamento, serviços, preços, taxas e manutenção.

10. Alteração e aprovação:

- a) Procedimento de elaboração, aprovação e alteração do Regulamento de Funcionamento;
- b) Situações que justificam revisão ordinária ou extraordinária;
- c) Forma de divulgação aos Investidores de Lote e demais utilizadores;
- d) Data de entrada em vigor e mecanismos de transição para adaptação dos utilizadores.

ANEXO III

**Indicadores Mínimos de Reporte ao SIG-PDI e ao Relatório
Anual de Desempenho**

A Entidade Gestora deve reportar ao SIG-PDI e incluir no relatório anual de desempenho, nos termos definidos pela Entidade Concedente, os indicadores e informações mínimos constantes do presente Anexo.

1. Identificação geral do PDI:

- a)* Denominação do PDI;
- b)* Localização, município e província;
- c)* Identificação da Entidade Gestora e, quando aplicável, do Investidor-Promotor;
- d)* Área total do PDI;
- e)* Área infra-estruturada;
- f)* Área disponível;
- g)* Área ocupada;
- h)* Área em expansão ou regularização;
- i)* Número total de lotes;
- j)* Número de lotes disponíveis, ocupados, em implantação, ociosos, reservados ou em litígio;
- k)* Taxa global de ocupação do PDI, em função da área e do número de lotes.

2. Execução física e operacional:

- a)* Grau de execução do Plano de Desenvolvimento Operacional;
- b)* Metas previstas e metas realizadas no período;
- c)* Principais desvios face ao cronograma aprovado;
- d)* Causas dos desvios e medidas correctivas adoptadas;
- e)* Obras em curso, concluídas, suspensas ou por iniciar;
- f)* Intervenções de manutenção preventiva, correctiva e substitutiva;
- g)* Estado de conservação das infra-estruturas e áreas comuns;
- h)* Grau de execução física acumulada do PDI.

3. Infra-estruturas e serviços comuns:

- a)* Disponibilidade dos serviços comuns essenciais;
- b)* Interrupções registadas e respectiva duração;
- c)* Tempos médios de reposição dos serviços;
- d)* Reclamações apresentadas pelos investidores e estado de tratamento;
- e)* Níveis de serviço cumpridos e incumpridos;
- f)* Investimentos realizados em expansão, reabilitação ou reforço das infra-estruturas;
- g)* Situação do Fundo de Manutenção, incluindo receitas, despesas, saldo, compromissos assumidos e principais aplicações;
- h)* Nível de cobertura dos serviços comuns em função do estágio de desenvolvimento e da taxa de ocupação do PDI.

4. Informação fundiária, cadastral e contratual:

- a) Direitos de superfície constituídos no período;
- b) Contratos celebrados, alterados, prorrogados, resolvidos ou extintos;
- c) Transmissões autorizadas;
- d) Onerações e garantias comunicadas;
- e) Registos prediais concluídos ou pendentes;
- f) Actualizações cadastrais efectuadas;
- g) Ocupações irregulares, litígios, reversões ou processos de regularização;
- h) Situação dos lotes em regime provisório e definitivo.

5. Informação sobre investidores e actividade económica:

- a) Número de candidaturas recebidas, aprovadas, recusadas e pendentes;
- b) Tempo médio de apreciação e decisão das candidaturas;
- c) Sectores de actividade dos investidores instalados;
- d) Investimento previsto e investimento realizado;
- e) Volume de investimento captado no período e volume acumulado de investimento captado;
- f) Número de unidades em construção, instaladas, em laboração, suspensas ou encerradas;
- g) Emprego previsto e emprego gerado, com desagregação, sempre que possível, entre emprego directo e indirecto;
- h) Volume de produção, quando aplicável;
- i) Volume ou valor de produção orientada à exportação, quando aplicável;
- j) Ocupação por micro, pequenas, médias e grandes indústrias;
- k) Projectos com execução faseada e respectivo estado de cumprimento.

6. Informação económico-financeira:

- a) Investimento previsto, contratado e realizado no período;
- b) Informação agregada sobre as receitas associadas à exploração do PDI, incluindo taxas, serviços comuns, receitas fundiárias e demais receitas contratualmente previstas, na medida estritamente necessária à monitorização da execução da concessão, do Fundo de Manutenção e da sustentabilidade operacional do PDI;
- c) Despesas com manutenção, operação e gestão das infra-estruturas e serviços comuns;
- d) Situação do Fundo de Manutenção, incluindo saldo, entradas, saídas e compromissos assumidos;
- e) Valores em mora relativos a taxas, preços e serviços devidos no âmbito do PDI;
- f) Situação das garantias, cauções e seguros relevantes para a execução da concessão.

7. Conformidade legal, ambiental e operacional:

- a) Vistorias, auditorias e acções de fiscalização realizadas;
- b) Não conformidades detectadas;
- c) Medidas correctivas determinadas e respectivo grau de cumprimento;

- d) Infracções registadas e penalidades aplicadas;
 - e) Acidentes, incidentes ambientais, ocorrências de segurança e medidas adoptadas;
 - f) Estado de implementação do Plano de Gestão Ambiental e Social;
 - g) Acções de formação, sensibilização e simulacros realizados;
 - h) Comunicações efectuadas às entidades públicas competentes.
8. Relacionamento com investidores e qualidade do serviço:
- a) Pedidos de informação, reclamações e solicitações recebidas;
 - b) Tempo médio de resposta aos investidores;
 - c) Nível de cumprimento dos padrões de atendimento;
 - d) Principais constrangimentos reportados pelos investidores;
 - e) Medidas adoptadas para melhoria dos serviços;
 - f) Grau de satisfação dos investidores, quando exista mecanismo de aferição;
 - g) Informação disponibilizada ao público sobre lotes, preços, taxas, serviços e estado das infra-estruturas, nos termos definidos pela Entidade Concedente.
9. Síntese de riscos e medidas de mitigação:
- a) Principais riscos fundiários, operacionais, financeiros, ambientais, sociais e institucionais identificados;
 - b) Grau de severidade e probabilidade dos riscos;
 - c) Medidas de mitigação adoptadas ou propostas;
 - d) Necessidades de intervenção da Entidade Concedente ou de outras entidades públicas;
 - e) Recomendações para o período seguinte.
10. Informação complementar:

A Entidade Concedente pode definir, por instrução técnica, formatos, periodicidade, métricas, unidades de medida e indicadores complementares de reporte, desde que compatíveis com o presente Regulamento, com o Contrato de Concessão e com a natureza, dimensão e estágio de desenvolvimento do PDI.

O Ministro, *Rui Miguêns de Oliveira*.

(26-0233-B-MIA)

IMPRESA NACIONAL - E.P.

Rua Henrique de Carvalho n.º 2

E-mail: dr-online@imprensa nacional.gov.ao

Caixa Postal n.º 1306



INFORMAÇÃO

A Imprensa Nacional é hoje uma empresa pública, mas começou por ser inicialmente criada em 13 de Setembro de 1845, pelo então regime colonial português, na antiga colónia e depois província de Angola, tendo publicado, nesse mesmo ano, o primeiro Jornal oficial de legislação, intitulado *Boletim do Governo-Geral da Província de Angola*.

No dia 10 de Novembro de 1975, foi editado e distribuído o último *Boletim Oficial*, e no dia 11 de Novembro de 1975, foi publicado o primeiro *Diário da República Popular de Angola*.

Em 19 de Dezembro de 1978 foi criada a Unidade Económica Estatal, denominada Imprensa Nacional U.E.E., através do Decreto n.º 129/78 da Presidência da República, publicado no *Diário da República* n.º 298.

Mais tarde, aos 28 de Maio de 2004, a «Imprensa Nacional - U.E.E.» foi transformada em empresa pública sob a denominação de «Imprensa Nacional, E.P.» através do Decreto n.º 14/04, exarado pelo Conselho de Ministros. E, aos 22 de Dezembro de 2015, foi aprovado o Estatuto Orgânico da Imprensa Nacional, E.P. através do Decreto Presidencial n.º 221/15.

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncio e assinaturas do «*Diário da República*», deve ser dirigida à Imprensa Nacional - E.P., em Luanda, Rua Henrique de Carvalho n.º 2, Cidade Alta, Caixa Postal 1306, www.imprensa-nacional.gov.ao - End. teleg.: «Imprensa».

ASSINATURA

	Ano
As três séries	Kz: 1 680 805,93
A 1. ^a série	Kz: 868.202,93
A 2. ^a série	Kz: 453.054,51
A 3. ^a série	Kz: 359.547,23

O preço de cada linha publicada nos *Diários da República* 1.ª e 2.ª série é de Kz: 145,5 e para a 3.ª série Kz: 184,3, acrescido do respectivo imposto de selo, dependendo a publicação da 3.ª série de depósito prévio a efectuar na tesouraria da Imprensa Nacional - E.P.

O acesso ao acervo digital dos *Diários da República* é feito mediante subscrição à Plataforma [Jurisnet](#).