



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

EDITAL N.º 36/2017

Manuel Augusto Soares Machado, Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o teor do **Regulamento de Apoio a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal – Coimbra Investe**, aprovado pela Assembleia Municipal na sua sessão ordinária de 28 de abril de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada na reunião ordinária de 17 de abril de 2017.

REGULAMENTO DE APOIO A INICIATIVAS ECONÓMICAS DE INTERESSE MUNICIPAL *COIMBRA INVESTE*

NOTA JUSTIFICATIVA

Considerando que a competitividade da economia local está na primeira linha das preocupações do Município de Coimbra, e que a necessidade de incentivar o investimento empresarial é relevante para o desenvolvimento sustentado do seu território, pois dela depende a criação e manutenção da riqueza e do emprego, assentes na qualificação, inovação e tecnologia;

Considerando o conjunto de iniciativas já delineadas, de que fazem parte o Gabinete de Apoio ao Investidor e o Regulamento de Apoio a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal - *Coimbra Investe*, no qual se pretendem implementar medidas de incentivo à atividade empresarial, possibilitando, desse modo, a captação e o fomento do investimento produtivo no território municipal;

Considerando o já implementado e que, por si só, constitui formas de apoio para o desenvolvimento de atividades económicas, designadamente:

- A fixação da taxa de IMI em 0,34%;
- A isenção da derrama para empresas com volume de negócio inferior a 150.000€;
- A venda de terrenos municipais, com pagamento faseado;
- As reduções previstas no Regulamento Municipal e Tabelas de Taxas e Preços, nomeadamente, os Artigos 7.º e 8.º;
- As reduções previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação, Taxas e compensações Urbanísticas de Coimbra, nomeadamente, os Artigos 91.º e 92.º.

Considerando que o regulamento existente, para atribuição e venda de lotes do Parque Industrial de Eiras,



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

aprovado em 22 de abril de 2013, encontra-se bastante desatualizado e inadaptado à realidade atual e, que o Parque Industrial de Taveiro não tem qualquer quadro normativo em vigor, torna-se necessário promover uma uniformidade de procedimentos aplicáveis a esta área estratégica para o Município de Coimbra.

Com o presente Regulamento pretende-se consagrar as regras de apoio a iniciativas económicas de interesse municipal, que disciplinem as condições de alienação dos lotes e terrenos, bem como a promoção do estímulo à implantação adequada das atividades industriais e empresariais, tendo em vista a prossecução dos seguintes objetivos:

- Promover o desenvolvimento local, de forma sustentada e organizada;
- Fomentar o progresso e o ordenamento industrial e empresarial;
- Estimular a reestruturação e diversificação dos setores já implementados;
- Apoiar novas iniciativas industriais e empresariais;
- Favorecer a criação de emprego.

Nestes termos, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o Regulamento de Apoio a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal - *Coimbra Investe*.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O Regulamento de Apoio a Iniciativas Económicas de Interesse Municipal - *Coimbra Investe* é elaborado ao abrigo do disposto no n.º 7, do artigo 112.º, e do artigo 241.º, da Constituição da República Portuguesa, da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º, e das alíneas k), o), u) e ff), do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as condições para a concessão de incentivos ao investimento no Município de Coimbra, bem como as regras de apoio à instalação e expansão de iniciativas económicas de interesse municipal e, ainda, os requisitos de alienação de lotes e terrenos, em vista do estímulo à implantação adequada das atividades industriais e empresariais.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do disposto no presente regulamento, entende-se por:

- a) «Empresa», qualquer entidade que, independentemente da sua forma jurídica, exerce uma atividade económica, através da oferta em concorrência de bens ou serviços no mercado, sendo, nomeadamente, consideradas como tais as entidades que exercem uma atividade artesanal ou outras atividades a título individual ou familiar, as sociedades de pessoas ou as associações que exercem regularmente uma atividade económica;
- b) «Atividade Económica da empresa», o código da atividade principal ou secundária da empresa, de acordo com a Classificação Portuguesa das Atividades Económicas, Revisão 3 (CAE - Rev.3), registado na plataforma Sistema de Informação da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas (SICAE);
- c) «Criação líquida de postos de trabalho», o aumento do número de trabalhadores diretamente empregados na empresa, calculado pela diferença entre a média mensal do ano de referência e a média mensal do ano pré-projeto;
- d) «Trabalhadores qualificados», trabalhadores com nível de qualificação igual ou superior a 6, nos termos definidos pelo Quadro Nacional de Qualificações, aprovado pela Portaria n.º 782/2009, de 23 de julho.
- e) «Investimento», aplicação de capital em meios de produção visando a criação ou aumento de capacidade produtiva;
- f) «PME», pequena e média empresa na aceção da Recomendação n.º 2003/361/CE, da Comissão, de 6 de maio, relativa à definição de micro, pequena e média empresa;
- g) «Promotor do investimento», sócio ou acionista da empresa ou sociedade unipessoal que pretenda aceder ao sistema de incentivos ao investimento do Município de Coimbra.

Artigo 4.º

Âmbito de aplicação

- 1. O disposto no presente Regulamento abrange todos os projetos de iniciativas empresariais, privadas e públicas, que visem a sua instalação e expansão no Município de Coimbra.
- 2. São suscetíveis de apoio as iniciativas empresariais inseridas em todas as atividades económicas, que:
 - a) Sejam relevantes para o desenvolvimento sustentável do Município de Coimbra;
 - b) Contribuam para o fortalecimento da cadeia de valor do Município de Coimbra;
 - c) Promovam a diversificação do tecido empresarial local, nomeadamente, em setores inovadores ou de base tecnológica;
 - d) Sejam geradoras de novos postos de trabalho;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- e) Determinem a manutenção dos postos de trabalho existentes ou o aumento da sua qualificação;
- f) Assentem em processos de inovação produtiva, designadamente, que se concretizem no seguinte:
 - i) Na produção de novos bens e serviços no Município de Coimbra e no País ou na melhoria significativa da produção atual, através da transferência e aplicação de conhecimentos;
 - ii) Na expansão das capacidades de produção em setores de alto conteúdo tecnológico ou com procuras internacionais;
 - iii) Na inovação de processos, organizacional e de marketing;
 - iv) No empreendedorismo qualificado, privilegiando a criação de empresas baseadas no conhecimento ou com base tecnológica.

CAPÍTULO II

Incentivos ao investimento

Artigo 5.º

Concessão de incentivos

1. Os incentivos ao investimento para os projetos considerados de interesse municipal, em função da sua natureza, podem revestir várias modalidades, nomeadamente, as seguintes:
 - a) Isenção, total ou parcial, de taxas, nos termos dos regulamentos municipais em vigor;
 - b) Concessão de benefícios fiscais nos impostos cuja receita o Município tenha direito, designadamente o IMI, de acordo com o Decreto de Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro;
 - c) Redução do preço da venda de lotes e terrenos, propriedade do Município de Coimbra, de acordo com a alínea o, do n.º 1, do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro;
 - d) Apoio pela Câmara Municipal na realização de obras de infraestruturas públicas, designadamente acessibilidades.
2. Os incentivos municipais atribuídos de acordo com o disposto no artigo 7.º do presente Regulamento, devem ser adequados ao montante do investimento, ao número dos postos de trabalho criados ou mantidos e geração de valor dos projetos na economia local, regional e nacional.
3. A concessão de incentivos inclui o aconselhamento sobre a escolha da localização dos lotes e terrenos, de acordo com as necessidades dos investidores e o acompanhamento da apreciação dos processos de licenciamento, sem prejuízo da observância das formalidades legais e regulamentares.

Artigo 6.º

Condições gerais de elegibilidade

1. Para efeitos do disposto no presente Regulamento, podem ser elegíveis as iniciativas empresariais mencionadas no artigo 3.º, desde que, à data da candidatura, os respetivos promotores reúnam, sob pena de



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

exclusão, as seguintes condições de acesso:

- a) Encontrarem-se legalmente constituídas;
 - b) Tenham a sua situação regularizada, relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais, ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - c) Possuam a sua situação regularizada, em relação a dívidas por impostos ao Estado Português ou ao Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - d) Tenham a sua situação regularizada, quanto a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza ao Município de Coimbra, ou a entidade diretamente dependente da autarquia local;
 - e) Cumpram as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente, em sede de licenciamento;
 - f) Apresentem uma situação económico-financeira equilibrada ou, tratando-se de projetos de investimento de elevada densidade tecnológica, demonstrem ter capacidade e provas de financiamento;
 - g) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente;
 - h) Possuam ou assegurem os recursos humanos e físicos tidos como necessários ao desenvolvimento do projeto;
 - i) Disporem de contabilidade organizada, nos termos da legislação aplicável;
 - j) Comprometerem-se a manter afeto à respetiva atividade o investimento realizado, bem como a sua localização geográfica, durante um período mínimo de dez anos, a contar da data de realização integral do investimento.
2. Podem ainda candidatar-se aos incentivos previstos no presente Regulamento os empresários em nome individual que cumpram os requisitos previstos no número anterior.

Artigo 7.º

Formalização e instrução do pedido de incentivos

1. A candidatura deve ser apresentada na Câmara Municipal de Coimbra, através de um formulário específico.
2. O formulário de candidatura referido no número anterior deve ser acompanhado de uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.
3. A candidatura deve ser instruída com o estudo de viabilidade económica e financeira do projeto.
4. As candidaturas podem ainda ser apresentadas por via eletrónica, através de formulário disponibilizado no sítio do Município de Coimbra, desde que os documentos originais sejam, posteriormente, entregues nos serviços da Câmara Municipal.
5. Os pedidos de incentivos ao investimento podem ser apresentados a todo o tempo.
6. O serviço responsável pelo desenvolvimento económico da Câmara Municipal é o competente para a



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

instrução e apreciação das candidaturas, em articulação com os demais serviços municipais.

Artigo 8.º

Critérios de apreciação dos pedidos de incentivos

1. Os pedidos de incentivos que reúnam as condições gerais de acesso, que se enquadrem no âmbito de aplicação e respeitem os demais pressupostos do presente Regulamento são objecto de avaliação, em função dos seguintes objetivos:
 - a) Dinamização da estrutura económica e empresarial existente no Município de Coimbra, designadamente, tendo em conta o volume do investimento e relações económicas com o tecido empresarial instalado no território, a introdução de novas tecnologias e de modelos de produção ou de negócio, e o volume de exportações previsto;
 - b) Valorização dos recursos humanos, designadamente, pela respetiva ponderação nas seguintes vertentes:
 - Número de postos de trabalho a criar;
 - Número de postos de trabalho qualificados a gerar;
 - Número de postos de trabalho a manter;
 - Número de postos de trabalho qualificado a manter;
 - Relação entre o número de licenciados e os postos de trabalho;
 - Formação profissional e qualificação contínua.
 - c) Impacto ambiental e o compromisso ambiental do projeto;
 - d) Competitividade da iniciativa empresarial, no que respeita à inovação dos produtos ou serviços a prestar, aos processos de investigação e de desenvolvimento, à qualidade da gestão e à estrutura económica do projeto.
2. Os incentivos aos projetos de investimento são atribuídos tendo em conta a classificação obtida, no intervalo de 1 a 10, sendo 1 a pontuação mínima e 10 a máxima, calculados através da seguinte fórmula:

$$CF = (0,35 \times INV) + (0,30 \times PTL) + (0,10 \times T) + (0,05 \times IJ) + (0,10 \times Sade) + (0,05 \times PME) + (0,05 \times FEEI)$$

Sendo:

- a) CF – Classificação final;
- b) INV – Investimento a realizar:

Investimento	Pontuação
$\geq \text{€ } 1.000.000,00$	10
$\geq \text{€ } 750.000,00$ e $< \text{€ } 1.000.000,00$	8
$\geq \text{€ } 500.000,00$ e $< \text{€ } 750.000,00$	7

**CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA**

$\geq \text{€ } 250.000,00$ e $< \text{€ } 500.000,00$	5
$\geq \text{€ } 50.000,00$ e $< \text{€ } 250.000,00$	3

c) **PTL** – Total do número de postos de trabalho líquidos existentes e/ou a criar:

Postos de trabalho líquidos existentes e/ou a criar	Pontuação
≥ 100 PTL	10
≥ 50 e < 100 PTL	8
≥ 20 e < 50 PTL	7
≥ 10 e < 20 PTL	5
≥ 1 e < 10 PTL	3

d) **T** – Prazo de implementação do projeto de investimento:

Prazo de implementação do projeto	Pontuação
≤ 6 meses	10
> 6 meses e ≤ 12 meses	7,5
> 12 meses e ≤ 24 meses	5,0
> 24 meses e < 36 meses	2,5

e) **IJ** – Promotores do investimento com idade até 35 anos: Pontuação = 10;

f) **Sede** – Empresa com sede no Município de Coimbra: Pontuação = 10;

g) **PME** – Certificação PME concedida pelo IAPMEI: Pontuação = 10;

h) **FEEI** – Beneficiário de projeto(s) cofinanciado(s) por Fundos Europeus Estruturais e de Investimento: Pontuação = 10.

3. Os incentivos enunciados no n.º 1 do artigo 5.º do presente Regulamento são atribuídos de acordo com a seguinte grelha de classificação final:

Grelha de classificação final			
Pontuação	Reduções/incentivos financeiros		
	IMI	Taxas Urbanísticas	Preço do Lote /Terreno
$\leq 2,5$	0,32%	50%	15%
$> 2,5$ e ≤ 5	0,32%	60%	25%
> 5 e $\leq 7,5$	0,30%	70%	35%



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

$> 7,5 < e \leq 10$	0,30%	80%	50%
---------------------	-------	-----	-----

Artigo 9.º

Informações complementares

A Câmara Municipal, através dos serviços municipais responsáveis, pode solicitar elementos complementares que considere necessários para efeitos de admissão e apreciação dos pedidos de incentivos, os quais devem ser fornecidos pelo promotor, no prazo máximo de 10 dias úteis, a contar da data de receção da respetiva solicitação.

Artigo 10.º

Decisão

1. A instrução do procedimento deve estar concluída no prazo de 30 dias úteis, a contar da data de receção da candidatura ou dos elementos complementares solicitados nos termos do artigo anterior.
2. Compete à Câmara Municipal, sob proposta do seu Presidente, a pronúncia da deliberação sobre os incentivos a conceder e os termos do contrato de concessão a celebrar.
3. A fundamentação da proposta, que é da responsabilidade do serviço municipal responsável pelo desenvolvimento económico, deve objetivar a forma, as modalidades e os incentivos a conceder, bem como propor a definição de todas as condicionantes, designadamente, os prazos máximos de concretização dos investimentos e, ainda, as sanções aplicáveis em caso de incumprimento.

Artigo 11.º

Contrato de concessão de incentivos

1. Os incentivos concedidos são formalizados mediante a outorga do respetivo contrato de concessão, a celebrar entre o Município de Coimbra e o beneficiário, do qual devem constar os direitos e deveres das partes, os prazos de execução, as sanções aplicáveis em caso de incumprimento, bem como a quantificação de incentivos apurada.
2. O contrato de concessão de incentivos deve ser outorgado no prazo máximo de 30 dias úteis, a contar da data de notificação da aprovação da candidatura.
3. O contrato de concessão de incentivos pode ser objeto de alterações, mediante prévia deliberação da Câmara Municipal, sob proposta do seu Presidente, e desde que o motivo e a natureza das modificações seja devidamente justificado.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 12.º

Caducidade da aprovação da candidatura

1. A aprovação da candidatura aos incentivos caduca se, no prazo máximo de 30 dias úteis, a contar da data de notificação da respetiva aprovação, não for outorgado o contrato.
2. No caso previsto no número anterior, a entidade beneficiária da concessão de incentivos só pode formular uma nova candidatura, para o mesmo investimento, decorrido o prazo de um ano.

Artigo 13.º

Deveres dos beneficiários

1. Os beneficiários dos incentivos comprometem-se a:
 - a) Manter a iniciativa empresarial na área do Município de Coimbra, por um prazo não inferior a dez anos, a contar da data de celebração do contrato de concessão de incentivos;
 - b) Não ceder, locar, alienar ou, por qualquer outro modo, onerar, no todo ou em parte, quer a gestão, quer a propriedade dos bens cedidos pelo Município de Coimbra, salvo uma estipulação contratual em contrário, ou por solicitação fundamentada e posterior deliberação da Câmara Municipal;
 - c) Cumprir os prazos de execução e de implementação;
 - d) Respeitar todas as disposições legais e regulamentares que sejam aplicáveis, incluindo os requisitos e os termos das licenças concedidas;
 - e) Permitir à Câmara Municipal de Coimbra, sempre que tal for solicitado, o acesso aos locais de realização do investimento apoiado.
2. O prazo a que se refere a alínea a), do n.º 1, do presente artigo, conta-se a partir da data de celebração do contrato de concessão de incentivos.
3. Os beneficiários dos incentivos comprometem-se a fornecer ao Município de Coimbra, sempre que solicitados, e no prazo de 10 dias úteis, a contar da data de receção do respetivo pedido, os documentos e as informações necessárias ao acompanhamento, controlo e fiscalização do contrato de concessão.

Artigo 14.º

Sanções

1. O não cumprimento das obrigações estipuladas no contrato de incentivos determina a sua resolução e a aplicação de sanções.
2. As sanções devem ser proporcionais e, no mínimo, iguais aos incentivos concedidos pelo Município de Coimbra, implicando a respetiva devolução, acrescida dos juros de mora, à taxa legal, contados a partir da data de celebração do contrato correspondente.
3. Na ausência de pagamento, dentro do prazo de 60 dias úteis, é instaurado o competente procedimento



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

executivo.

4. Há lugar à resolução do contrato de incentivos nos seguintes casos:
- a) Não cumprimento dos objetivos e obrigações estabelecidos no contrato, por facto imputável à entidade beneficiária;
 - b) Prestação de falsas informações sobre a situação da entidade beneficiária ou de dados fornecidos na apresentação, apreciação e acompanhamento dos projetos.

CAPÍTULO III

Alienação de terrenos e lotes dos loteamentos industriais municipais

Artigo 15.º

Princípios gerais

1. O regime estabelecido no presente Regulamento orienta-se pelos seguintes princípios essenciais:
 - a) Promover o desenvolvimento local, de forma sustentada e organizada;
 - b) Fomentar o progresso e o ordenamento industrial e empresarial;
 - c) Estimular a reestruturação e diversificação dos setores já implementados;
 - d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
 - e) Favorecer a criação de emprego.
2. A Câmara Municipal, ao aplicar o presente Regulamento, pretende salvaguardar o seguinte:
 - a) O investimento feito nos loteamentos e nas infraestruturas realizadas ou a realizar;
 - b) O apoio e a promoção do investimento empresarial, através da alienação de lotes e terrenos, incluindo a prestação de serviços às empresas implantadas;
 - c) O investimento e as expectativas das empresas existentes ou a instalar;
 - d) Os interesses urbanísticos e ambientais.

Artigo 16.º

Âmbito de aplicação

A alienação e utilização dos lotes das zonas industriais e empresariais e dos terrenos que são propriedade do Município de Coimbra, ficam condicionadas ao cumprimento das normas constantes do presente Regulamento, assim como à execução do que resulta do processo de candidatura e do projeto de instalação aprovado pela Câmara Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 17.º

Modalidade de cedência

1. Os lotes e os terrenos são alienados em regime de propriedade plena, dentro da liberdade contratual admitida por lei, nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. Não pode ser dado outro destino ou utilização diversa da prevista no título de alienação, salvo mediante prévia autorização da Câmara Municipal, a requerimento fundamentado do interessado.

Artigo 18.º

Candidatura

1. A formalização da candidatura para a aquisição dos lotes e terrenos deve ser efetuada na Câmara Municipal, acompanhada de uma declaração de aceitação dos termos do presente Regulamento.
2. As candidaturas podem ainda ser apresentadas por via eletrónica, através de formulário disponibilizado no sítio do Município de Coimbra, desde que os documentos originais sejam, posteriormente, entregues nos serviços da Câmara Municipal.
3. As candidaturas podem ser apresentadas a todo o tempo, estando a informação sobre os lotes e terrenos existentes disponível no serviço municipal responsável pelo desenvolvimento económico e, ainda, no sítio do Município de Coimbra.

Artigo 19.º

Direito de preferência

1. No caso de existirem vários interessados na aquisição de um lote ou terreno, a Câmara Municipal reserva o direito de preferência ao candidato que obtenha a maior pontuação, no intervalo de 1 a 10, sendo 1 a notação mínima e 10 a máxima.
2. Para os efeitos previstos no n.º 1 deste artigo, a fórmula e critérios a utilizar são os que constam do n.º 1 e n.º 2, do artigo 8.º, do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Análise do processo e critérios de apreciação de candidaturas

1. A candidatura à aquisição de lotes e terrenos municipais, em vista da instalação empresarial, é objeto de análise pelo serviço responsável pelo desenvolvimento económico da Câmara Municipal, que poderá, se assim o entender, solicitar elementos complementares para o processo.
2. Para os efeitos previstos no n.º 1 deste artigo, a fórmula a utilizar é a que consta do n.º 2, do artigo 7.º, do presente Regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

3. O serviço municipal responsável pelo desenvolvimento económico do Município elabora uma proposta de adjudicação, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, contendo, entre outros, os seguintes elementos:
 - a) Localização dos lotes e terrenos disponíveis;
 - b) Valor e condições de pagamento;
 - c) Informação relativa aos pressupostos de uso e ocupação.
4. Compete à Câmara Municipal, sob proposta do respetivo Presidente, a pronúncia da deliberação relativamente à proposta referida no n.º 3 do presente artigo, em face do processo de candidatura que lhe for presente.

Artigo 21.º

Preço

1. O preço de venda dos lotes e terrenos é definido pela Câmara Municipal, sem prejuízo da prévia autorização da Assembleia Municipal, se o valor que estiver em causa assim o determinar.
2. O preço de venda é atualizado anualmente pela Câmara Municipal, caso isso se justifique, nomeadamente, tomando por referência o valor patrimonial tributário dos lotes e terrenos.
3. A Câmara Municipal poderá deliberar anualmente, sob proposta do serviço municipal responsável pelo desenvolvimento económico do Município de Coimbra, um conjunto de minorações e majorações ao preço de venda dos lotes e terrenos, nas condições que determinar.

Artigo 22.º

Formalização da adjudicação

1. No prazo de 30 dias úteis, após a deliberação da Câmara Municipal, referida no n.º 3 do artigo 19.º, do presente Regulamento, a autorização de alienação do lote ou do terreno é comunicada ao interessado, por meio de carta registada, com aviso de receção.
2. A notificação mencionada no número anterior é acompanhada de uma minuta do contrato a celebrar, em vista da sua aceitação pelo investidor.
3. O valor da alienação deve ser integralmente liquidado no ato de celebração do contrato, sendo da responsabilidade do adquirente a assunção de todas as despesas e obrigações fiscais daí decorrentes.
4. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do presente artigo, admite-se a hipótese do pagamento faseado do preço, caso a situação concreta o justifique, mediante a prévia celebração de um contrato-promessa de compra e venda.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 23.º

Contrato de compra e venda

1. Dos contratos de alienação dos lotes ou dos terrenos devem constar, nomeadamente, os seguintes elementos:
 - a) A identificação dos outorgantes e do lote ou do terreno;
 - b) O tipo de atividade industrial ou empresarial a instalar;
 - c) O preço total;
 - d) A menção de que ambos os outorgantes aceitam e obrigam-se a cumprir o contrato nos seus termos, tal como as condições do presente Regulamento, cuja cópia deve ser anexada.
2. O contrato de compra e venda é celebrado no prazo máximo de 30 dias úteis, contados da data de notificação da autorização de alienação do lote ou do terreno e do envio da respetiva minuta.

Artigo 24.º

Obrigações de registo

1. O adquirente do lote ou do terreno obriga-se a registar o mesmo, no prazo de 30 dias úteis, a contar da data de celebração do contrato de compra e venda, na conservatória do registo predial competente.
2. Ficam, também, inscritos no registo predial todos os ónus, encargos e responsabilidades que incidem sobre o lote ou terreno e as construções implantadas, tendo em vista a sua oponibilidade ao adquirente ou a quem lhe suceda.
3. O adquirente do lote ou do terreno obriga-se a dar conhecimento à Câmara Municipal das diligências registrais que efetuar, fazendo-o no prazo de 8 dias úteis, após a sua realização.
4. O requerimento do averbamento de quaisquer edificações ou construções no registo predial é feito no prazo de 30 dias úteis, contados da data de emissão da autorização de utilização.

Artigo 25.º

Prazo para apresentação do processo de licenciamento ou comunicação prévia

1. Os adquirentes dos lotes ou dos terrenos devem apresentar o processo de licenciamento ou comunicação prévia, no prazo de 90 dias úteis, a contar da data de celebração do contrato.
2. Todas as edificações devem observar as regras de execução, e os condicionalismos aplicáveis, assim como possuir os necessários pareceres, autorizações, comunicações prévias e licenças decorrentes dos seus regimes específicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 26.º

Prazo de construção

1. O prazo de construção das edificações previstas na candidatura é confirmado, em cada caso, pela Câmara Municipal, considerando, designadamente, a natureza da indústria ou empresa, a dimensão das instalações e o volume do investimento que se pretende realizar.
2. Se ocorrer qualquer caso imprevisto ou motivo de força maior, e desde que devidamente comprovados, pode a Câmara Municipal autorizar a prorrogação do prazo de construção inicialmente fixado, fazendo-o apenas pelo período estritamente necessário, em face da situação em concreto.

Artigo 27.º

Prazo para o início da laboração

Findos os prazos referidos no artigo anterior, e emitida a autorização de utilização ou de exploração, o adquirente do lote ou do terreno tem o prazo máximo de 90 dias úteis para dar início à atividade a que se vinculou com a sua alienação.

Artigo 28.º

Direito de reversão

1. Em caso de incumprimento dos prazos fixados nos artigos 24.º, 25.º e 26.º do presente Regulamento, a Câmara Municipal notifica o proprietário em falta para, no prazo de 15 dias úteis, justificar a razão que o determinou.
2. Se a Câmara Municipal considerar procedentes os motivos alegados pelo adquirente do lote ou do terreno, pode prorrogar, por 60 dias úteis, o prazo para a prática dos atos que estiverem em falta.
3. Se as razões invocadas não forem julgadas admissíveis, revertem para o Município de Coimbra o lote ou o terreno e todas as obras, bem como as benfeitorias implantadas, que não possam ser levantadas sem detrimento do imóvel.
4. Na situação prevista no número anterior, não há lugar à devolução do preço pago pela alienação do lote ou do terreno, nem do custo das obras e benfeitorias realizadas.
5. Ficam igualmente sujeitas ao preceituado nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo, as situações de comprovada impossibilidade económica e financeira do adquirente do lote ou do terreno, nomeadamente, derivada à perda de financiamento ou em proceder à instalação projetada aceite pelo Município de Coimbra.

Artigo 29.º

Cessão da posição contratual

Para obter a autorização prévia da Câmara Municipal, com vista a uma cessão da posição contratual, o



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

adquirente do lote ou do terreno deve solicitá-la por escrito, identificando o cessionário, as condições de transmissão do direito de propriedade, assim como as razões que determinam a formulação do pedido.

Artigo 30.º

Inalienabilidade temporária

1. Antes de decorrido o prazo de cinco anos, a contar da data de celebração do contrato de compra e venda, o lote ou o terreno e os edifícios construídos só podem ser alienados pelo adquirente, mediante autorização prévia da Câmara Municipal, reservando-se esta no direito de exercer o seu direito de preferência.
2. Independentemente do período de tempo que decorrer, a partir da data de outorga do contrato de compra e venda, reverte a favor do Município de Coimbra o direito de propriedade sobre o lote ou o terreno que se encontre devoluto ou sem licenciamento das construções efetuadas, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 27.º do presente Regulamento, exceto se a Câmara Municipal autorizar a sua alienação, a favor de um terceiro.

Artigo 31.º

Condicionamento e fiscalização do uso dos lotes e terrenos

1. No prazo previsto no n.º 1 do artigo anterior, e para comprovação da efetiva laboração da empresa, pode a Câmara Municipal solicitar ao adquirente do lote ou do terreno a demonstração do seu uso, através da entrega da documentação que, para esse efeito, lhe seja pedida.
2. A finalidade de uso dos lotes ou dos terrenos, que foi aprovada na sequência do processo de candidatura e do projeto de construção e instalação, pode ser alterada mediante autorização prévia da Câmara Municipal.

Artigo 32.º

Preferência em caso de alienação

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 29.º do presente Regulamento, em caso de alienação total ou parcial, a título gratuito ou oneroso, ou qualquer outra forma de transmissão do direito de propriedade, da posse e utilização do lote ou do terreno, bem como das construções implantadas ou em processo de construção, devem ser observados os seguintes trâmites procedimentais:
 - a) Sempre que o adquirente do lote ou do terreno pretenda efetuar a sua alienação, comunica, previamente, a sua intenção à Câmara Municipal, identificando a contraparte no negócio, e descrevendo, com detalhe, o projeto de transmissão e as respetivas cláusulas;
 - b) A comunicação referida na alínea anterior é efetuada por carta registada, com aviso de receção;
 - c) Recebida a comunicação, deve a Câmara Municipal exercer o seu direito de preferência, no prazo de 30 dias úteis;



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

- d) A Câmara Municipal tem o direito de preferir na alienação pelo valor patrimonial tributário atualizado do lote ou do terreno, deduzidas todas as participações eventualmente recebidas;
 - e) Se o valor patrimonial tributário atualizado do lote ou do terreno for inferior ao indicado pelo transmitente, deve a Câmara Municipal procurar obter um acordo quanto ao montante a pagar;
 - f) A Câmara Municipal goza do direito de preferência, em caso de venda ou qualquer outra forma de alienação do lote ou do terreno e das edificações implantadas, em processo de execução fiscal ou judicial em que tais bens imóveis sejam penhorados;
 - g) As disposições normativas contidas nas alíneas a) a e) não se aplicam à sucessão *mortis causa*;
 - h) Se a Câmara Municipal não exercer a preferência ou se tiver ocorrido uma sucessão *mortis causa*, o novo adquirente fica obrigado a cumprir todas as obrigações assumidas por aquele que lhe antecedeu, e as que decorram da lei e do presente Regulamento.
2. As condições de preferência são entendidas como um ónus e, por via disso, constam, obrigatoriamente, do contrato de compra e venda e do registo predial, em vista da sua oponibilidade ao adquirente, a quem lhe suceda e a terceiros.

CAPÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 33.º

Situações de incumprimento subsistentes

1. Aos proprietários dos lotes ou dos terrenos cuja transmissão do direito de propriedade se realizou em data anterior à entrada em vigor do presente Regulamento, e que não tenham dado cumprimento ao que se obrigaram a fazer, é concedido um prazo de 30 dias úteis para, junto da Câmara Municipal, por carta registada, com aviso de receção, reafirmarem os objetivos que se propõem prosseguir no imóvel já adquirido.
2. Decorrido o prazo definido no número anterior, sem que os proprietários dos lotes ou dos terrenos se tenham manifestado, por forma a beneficiarem de um regime excecional e gracioso de regularização das situações de incumprimento que ainda subsistam, a Câmara Municipal promove a reversão imediata dos mesmos, ao abrigo do que foi reciprocamente acordado nos contratos celebrados.
3. No prazo de 90 dias úteis, a contar da data de receção da comunicação referida no n.º 1 do presente artigo, devem os proprietários apresentar os processos de licenciamento ou comunicação prévia, em vista da construção das edificações constantes da candidatura apresentada.
4. Os proprietários dos lotes ou terrenos que cumpram o preceituado nos n.ºs 1 e 2 deste artigo ficam sujeitos às condições e aos prazos estabelecidos nos artigos 24.º a 26.º do presente Regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE COIMBRA

Artigo 33.º

Dúvidas e omissões

Quaisquer dúvidas ou omissões relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal de Coimbra, com observância da legislação em vigor.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a data da sua publicação no Diário a República.

Para os devidos e legais efeitos publica-se o presente Edital que vai assinado e devidamente autenticado com o selo branco e outros de igual teor que serão afixados no Àtrio dos Paços do Município e demais lugares do uso e costume.

Registe-se e publique-se.

Paços do Município, 15 de maio de 2017

O Presidente da Câmara Municipal

(Manuel Augusto Soares Machado)

Min. : JDP
Elab. : JDP
Conf. : JDP
Serv. Emissor: DAJ