

**MUNICÍPIO DA LOUSÃ****Regulamento (extrato) n.º 28/2021**

Sumário: Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento no Município da Lousã.

Luís Miguel Correia Antunes, Presidente da Câmara Municipal da Lousã, torna público que, no uso das competências previstas nas alíneas *b)* e *t)* do n.º 1 do artigo 35.º e pelo n.º 1 do artigo 56.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 50/2018, de 16 de agosto e 66/2020, de 4 de novembro, e em cumprimento com o estabelecido no artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, alterado pela Lei n.º 72/2020, de 16 de novembro, a Assembleia Municipal, na sessão ordinária de 10.12.2020 aprovou o Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento no Município da Lousã, que se constitui como anexo.

14 de dezembro de 2020. — O Presidente da Câmara Municipal, *Luís Miguel Correia Antunes*.

ANEXO

Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento no Município da Lousã

Os municípios dispõem de atribuições específicas no domínio da promoção do desenvolvimento, conforme atesta a alínea *m)* do n.º 2 do artigo 23.º do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 50/2018, de 16 de agosto e 66/2020, de 4 de novembro, que aprova o Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Considerando que para a execução das referidas atribuições, são conferidas competências aos órgãos municipais, no caso à câmara municipal, ao nível do apoio à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos concelhos, tal como decorre do disposto na alínea *ff)* do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo à supra citada lei, o Município da Lousã entende, como de interesse municipal, as iniciativas empresariais que contribuem para o desenvolvimento e dinamização do Concelho, assumindo as funções de impulsionador e facilitador da sua atuação.

Nesta sequência, é sentida a necessidade de incentivar o investimento empresarial no Concelho da Lousã, nomeadamente todo o investimento relevante para o desenvolvimento sustentado, assim como para a manutenção e criação de postos de trabalho, apostando na qualificação profissional, na inovação e nas novas tecnologias.

O Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais no Município da Lousã, que se encontra em fase de elaboração, prevê a possibilidade, ao abrigo do disposto n.º 2 do artigo 16.º Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 82-D/2014, de 31 de dezembro, 69/2015, de 16 de julho, 132/2015, de 4 de setembro, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 114/2017, de 29 de dezembro, 51/2018, de 16 de agosto, 71/2018, de 31 de dezembro, 2/2020, de 31 de março e 66/2020, de 4 de novembro, que aprova o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, do Município da Lousã estabelecer critérios e condições para o reconhecimento de isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios, designadamente neste âmbito (incentivo à atividade económica no Concelho), ao nível da derrama, do imposto municipal sobre imóveis e do imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis, remetendo as condições da sua obtenção para o presente Regulamento.

Pretende-se assim com o presente Regulamento, definir medidas e mecanismos concretos de apoio e de incentivo à atividade empresarial no Concelho, contribuindo-se assim para a fixação de população, sobretudo jovens e, de um modo global, para a melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento económico e social da população residente e incremento da dinâmica existente. Neste contexto, importa sistematizar medidas concretas de estímulo à atividade empresarial, fixando as regras para atribuição de apoio às iniciativas empresariais que prossigam atividades económicas de

interesse municipal, e que, para além das isenções, totais ou parciais, dos impostos suprarreferidos, também engloba isenções, totais ou parciais, de taxas municipais relacionadas com atos praticados com estas iniciativas, reduções do preço na aquisição de lotes em zonas e polos empresariais do Concelho, entre outras.

É também propósito deste Regulamento, definir e uniformizar os procedimentos respeitantes às zonas e polos empresariais existentes [atualmente, Zona Empresarial do Alto do Padrão, Zona Empresarial dos Matinhos, Polo Empresarial de Casal de Ermio e Zona Empresarial de Vale da Ursa (Serpins)] ou outras a criar.

Em concreto, pretendem-se estabelecer regras e critérios que regem a alienação, por parte do Município da Lousã, e a consequente aquisição e utilização, por parte das empresas, dos lotes propriedade do Município que se integram em zonas e polos empresariais do Concelho. O regime estabelecido no presente articulado visa proteger e salvaguardar:

- a) O desenvolvimento sustentado e integrado do concelho;
- b) O investimento feito na urbanização e infraestruturização;
- c) O apoio à instalação e fixação de empresas através da venda de lotes a preços inferiores ao seu real valor de mercado;
- d) O investimento e as expectativas das empresas instaladas ou em instalação.

Assim, nos termos do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, do preceituado na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugada com a alínea *k*) do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 50/2018, de 16 de agosto e 66/2020, de 4 de novembro, e após decorrido o período de consulta pública previsto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, alterado pela Lei n.º 72/2020, de 16 de novembro, a Assembleia Municipal aprova o Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento no Município da Lousã.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

1 — O Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento no Município da Lousã é elaborado e aprovado ao abrigo do disposto nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa e nos artigos 97.º a 101.º e 135.º a 142.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, alterado pela Lei n.º 72/2020, de 16 de novembro, no uso das atribuições e competências conferidas pela alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e pelas alíneas *k*) e *ff*) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 25/2015, de 30 de março, 69/2015, de 16 de julho, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 50/2018, de 16 de agosto e 66/2020, de 4 de novembro, que aprovou o Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL).

2 — É ainda aplicável o disposto na alínea *d*) do artigo 15.º e n.º 2 do artigo 16.º, ambos Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 82-D/2014, de 31 de dezembro, 69/2015, de 16 de julho, 132/2015, de 4 de setembro, 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 114/2017, de 29 de dezembro, 51/2018, de 16 de agosto, 71/2018, de 31 de dezembro, 2/2020, de 31 de março e 66/2020, de 4 de novembro, que aprovou o Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), na alínea *d*) do n.º 2 do artigo 8.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.ºs 64-A/2008, de 31 de dezembro e 117/2009, de 29 de dezembro, que aprova o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais (RGAL) e por fim o artigo 23.º-A do Decreto-Lei n.º 162/2014, de 31 de outubro, alterado pelas Leis n.ºs 7-A/2016, de 30 de março, 42/2016, de 28 de dezembro, 114/2017, de 29 de dezembro, 71/2018, de 31 de dezembro e 2/2020, de 31 de março, que aprova o Código Fiscal de Investimento (CFI).



Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente Regulamento estabelece as condições para a concessão de incentivos ao investimento no Município da Lousã a projetos que se revistam de inequívoco interesse municipal.

2 — O presente Regulamento define ainda as regras que regem a cedência de lotes de terreno nas zonas e polos industriais e empresariais do Concelho da Lousã, respetivas normas de funcionamento, assim como as condições de alienação, permuta ou cedência dos respetivos lotes.

Artigo 3.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, realocação ou expansão no Concelho da Lousã.

2 — São suscetíveis de incentivo os projetos de investimento que, nomeadamente:

a) Sejam relevantes para o desenvolvimento sustentável do Concelho e se enquadrem na estratégia de desenvolvimento do Município da Lousã;

b) Contribuam para a diversificação do tecido empresarial local e que potencializem e permitam economias de escala;

c) Contribuam para o reordenamento agrícola, florestal, industrial, comercial ou turístico do Concelho;

d) Assentem em processos de inovação produtiva, designadamente:

i) Na produção de novos bens e serviços no Concelho e no País ou melhoria significativa da produção atual através da transferência e aplicação de conhecimento;

ii) Na expansão de capacidade de produção em setores de alto nível tecnológico ou com procuras internacionais dinâmicas;

iii) Na inovação de processo, organizacional e de marketing;

iv) No empreendedorismo qualificado, privilegiando a criação de empresas baseadas em conhecimento ou de base tecnológica ou em atividades de valor acrescentado;

e) Sejam geradores de novos postos de trabalho, preferencialmente postos de trabalho qualificados;

f) Signifiquem a manutenção de postos de trabalho existentes e/ou o aumento da sua qualificação;

g) Contribuam para a preservação e a reabilitação do património edificado;

h) Contribuam para um melhor desempenho ambiental.

CAPÍTULO II

Incentivos ao investimento

Artigo 4.º

Concessão de incentivos

1 — Os incentivos ao investimento para os projetos considerados de interesse municipal, em função da sua natureza, podem revestir-se de várias modalidades, nomeadamente:

a) Aconselhamento na escolha da localização para implementação do(s) projeto(s);

b) Bonificação no preço de venda de lotes de terreno nas zonas e polos empresariais do Concelho;

- c) Realização de obras de infraestruturas públicas da competência do Município da Lousã;
- d) Apoio e acompanhamento dos projetos de investimento, nomeadamente na agilização dos processos de licenciamento, sem prejuízo da observância das formalidades legais e regulamentares;
- e) Isenção, total ou parcial, de taxas relacionadas com atos praticados com estas iniciativas e de acordo com os regulamentos municipais em vigor, nas partes não especificadas no presente Regulamento;
- f) Concessão de benefícios fiscais nos impostos que sejam tributos próprios do Município, como a Derrama, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da legislação em vigor, do Regulamento Municipal de Atribuição de Benefícios Fiscais do Município da Lousã e do presente Regulamento.

2 — Os incentivos municipais atribuídos de acordo com o 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.

Artigo 5.º

Condições gerais de elegibilidade

1 — Para efeitos do disposto no presente Regulamento, podem ser elegíveis as iniciativas empresariais enquadradas no âmbito do artigo 3.º, desde que à data da candidatura, os respetivos promotores reúnam as seguintes condições de acesso, sob pena de exclusão:

- a) Estejam legalmente constituídos;
- b) Tenham a sua situação regularizada, relativamente a contribuições para a segurança social;
- c) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao Estado;
- d) Tenham a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos, taxas ou outras receitas ao Município da Lousã;
- e) Cumpram as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente, em sede de licenciamento;
- f) Não se encontrem em estado de insolvência, de liquidação ou de cessação da atividade, nem tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;
- g) Disponham de contabilidade organizada, nos termos da legislação aplicável;
- h) Apresentem uma situação económico-financeira equilibrada;
- i) Possuam ou assegurem os recursos humanos e físicos tidos como necessários ao desenvolvimento do projeto;
- j) Assumam o compromisso de manterem afeto à respetiva atividade o investimento realizado, bem como a sua localização geográfica, durante um período mínimo de cinco 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.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, para que o projeto de investimento possa ser elegível no quadro do presente Regulamento, é necessário que o mesmo apresente viabilidade económica e financeira.

Artigo 6.º

Formalização e instrução do pedido de incentivos

1 — A candidatura deve ser apresentada no Município da Lousã através de requerimento próprio, de acordo com o Anexo ao presente Regulamento, do qual faz parte, uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do Regulamento.

2 — A candidatura deve ser instruída com o estudo de viabilidade económico-financeiro do projeto.

3 — Devem ainda acompanhar o requerimento a documentação necessária que comprove que são cumpridas as condições de elegibilidade previstas no n.º 1 do artigo 5.º, exceto para as situações incluídas na declaração que integra o Anexo ao presente Regulamento, previsto no n.º 1.

4 — O investimento não pode estar concluído à data de apresentação da candidatura.

Artigo 7.º

Critérios para a concessão incentivos ao investimento

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 serão apreciados pelo Município da Lousã, devendo ser ponderados, em sede de apreciação, os seguintes critérios:

a) dinamização da estrutura económica e empresarial existente no Município da Lousã, designadamente, tendo em conta:

- i) Volume de investimento;
- ii) Sinergias e relações económicas com o tecido empresarial instalado no Município da Lousã;
- iii) Introdução de novas tecnologias e modelos de produção;
- iv) Volume de exportação previsto;
- v) Efeito multiplicador no tecido económico e social local;

b) Valorização dos recursos humanos, designadamente, pela respetiva ponderação nas seguintes vertentes:

- i) Número de postos de trabalho a criar;
- ii) Número de postos de trabalho qualificados a gerar;
- iii) Número de postos de trabalho a manter;
- iv) Número de postos de trabalho qualificado a manter;
- v) Relação entre o número de licenciados e os postos de trabalho a criar;
- vi) Formação profissional e qualificação contínua;

c) Impacto ambiental e o compromisso ambiental do projeto:

- i) Avaliação de Impacto Ambiental;
- ii) Respeito, preservação e valorização ambiental;
- iii) Aplicação de energias renováveis;
- iv) Higiene, saúde e segurança no trabalho;

d) Modelos de gestão e de crescimento, alinhados com as estratégias e compromissos nacionais e internacionais, de acordo com os pressupostos da economia circular:

- i) Eco-design de processos e produtos;
- ii) Eco-eficiência;
- iii) Eficiência energética;
- iv) Eco-inovação;
- v) Extensão do ciclo de vida dos produtos;
- vi) Valorização de subprodutos e resíduos;

e) Novos modelos de negócio, desmaterialização e transformação digital;



f) Competitividade da iniciativa empresarial:

- i) Inovação dos produtos e/ou serviços a prestar;
- ii) Investigação e desenvolvimento;
- iii) Qualidade da gestão;
- iv) 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 dos seguintes fatores:

a) Valor do investimento a realizar (VI — 30 %):

- i) Igual ou superior a 500.000,00 € — 10;
- ii) Igual ou superior a 300.000,00 € e inferior a 500.000,00 € — 8;
- iii) Igual ou superior a 200.000,00 € e inferior a 300.000,00 € — 7;
- iv) Igual ou superior a 100.000,00 € e inferior a 200.000,00 € — 6;
- v) Até 100.000,00 € — 5;

b) Número de postos de trabalho líquidos a criar (PT — 30 %):

- i) Igual ou superior a 50 PT — 10;
- ii) Igual ou superior a 30 e inferior a 50 postos de trabalho — 8;
- iii) Igual ou superior a 20 e inferior a 30 pontos de trabalho — 7;
- iv) Igual ou superior a 10 e inferior a 20 postos de trabalho — 6;
- v) Igual ou superior a 3 e inferior a 10 postos de trabalho — 5;

c) Prazo de implementação do projeto (PI — 15 %):

- i) Até 12 meses — 10;
- ii) Igual ou superior a 12 meses e inferior a 24 meses — 8;
- iii) Igual ou superior a 24 meses e inferior a 36 meses — 6;
- iv) Igual ou superior a 36 meses e inferior a 48 meses — 4.

d) Empresa com sede no Concelho da Lousã (SE — 10 %);

e) Instalação em zonas e polos empresariais do Concelho, assim classificadas em sede de PDM (ZE — 5 %);

f) Certificação PME concedida pelo IAPMEI (PME — 5 %);

g) Beneficiário de projeto(s) cofinanciado(s) por Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI — 5 %).

3 — Em complemento com os documentos previstos no n.º 3 do artigo anterior, deve ainda acompanhar o requerimento, quando aplicável, os documentos comprovativos do previsto nas alíneas d), e), f) e g) do ponto anterior.

Artigo 8.º

Concessão de incentivos

1 — O Presidente da Câmara designará uma Comissão de Análise, que será responsável pela verificação da instrução e correspondente apreciação da candidatura.

2 — A Comissão de Análise procederá à avaliação da candidatura apresentada, através da informação constante do requerimento preenchido para o efeito, e do estudo de viabilidade económico-financeiro e demais documentação apresentada.

3 — A classificação (classificação final do projeto — CF) será obtida através da seguinte fórmula de cálculo:

$$CF = (30 \% \times VI) + (30 \% \times PT) + (15 \% \times PI) + (10 \% \times SE) + \\ + (5 \% \times ZE) + (5 \% \times PME) + (5 \% \times FEEI)$$

4 — Os incentivos enunciados nas alíneas *b)*, *e)* e *f)* do n.º 1 do artigo 4.º do presente Regulamento, são atribuídos de acordo com a classificação final, e da seguinte forma:

a) Os incentivos associados a taxas municipais, relacionadas com atos praticados com estas iniciativas, são concedidos por isenção, total ou parcial, do valor que cabe liquidar e pagar, da seguinte forma:

- i)* CF entre $\geq 7,5$ e ≤ 10 — 100 % (isenção total);
- ii)* CF entre $\geq 5 < e < 7,5$ — 75 % (isenção parcial);
- iii)* CF entre $\geq 2,5$ e < 5 — 50 % (isenção parcial);
- iv)* CF inferior a $< 2,5$ — 25 % (isenção parcial);

b) Os incentivos associados ao IMI (isenção), são concedidos nos seguintes termos:

- i)* CF entre $\geq 7,5$ e ≤ 10 — 3 anos, renovável por mais 3 anos;
- ii)* CF entre $\geq 5 < e < 7,5$ — 3 anos;
- iii)* CF entre $\geq 2,5$ e < 5 — 1 ano;
- iv)* CF inferior a $< 2,5$ — não aplicável;

c) Os incentivos associados ao IMT (isenção, total ou parcial), são concedidos nos seguintes termos:

- i)* CF entre $\geq 7,5$ e ≤ 10 — isento;
- ii)* CF entre $\geq 5 < e < 7,5$ — isento;
- iii)* CF entre $\geq 2,5$ e < 5 — 50 %;
- iv)* CF inferior a $< 2,5$ — não aplicável;

d) A bonificação no preço de venda de lotes de terreno nas zonas e polos empresariais do Concelho (que se consubstancia numa redução, em percentagem, do preço praticado pelo Município da Lousã, por m²), será concedido da seguinte forma:

- i)* CF entre $\geq 7,5$ e ≤ 10 — 90 %;
- ii)* CF entre $\geq 5 < e < 7,5$ — 75 %;
- iii)* CF entre $\geq 2,5$ e < 5 — 50 %;
- iv)* CF inferior a $< 2,5$ — não aplicável;

e) O incentivo ao nível da derrama (isenção) está dependente do número de postos de trabalho líquidos criados, conforme constante na alínea *b)* do n.º 2 do artigo 7.º, e que ao longo do período de benefício do incentivo se comprove que sejam mantidos, e enquadra-se nas isenções previstas no n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento de Atribuição de Benefícios Fiscais no Município da Lousã, que contempla o seguinte:

- i)* Igual ou superior a 50 postos de trabalho — 5 anos;
- ii)* Igual ou superior a 30 e inferior a 50 postos de trabalho — 4 anos;
- iii)* Igual ou superior a 20 e inferior a 30 pontos de trabalho — 3 anos;
- iv)* Igual ou superior a 10 e inferior a 20 postos de trabalho — 2 anos;
- v)* Igual ou superior a 3 e inferior a 10 postos de trabalho — 1 ano.

5 — A renovação do incentivo (isenção) por mais um período de três anos, previsto no ponto *i)* da alínea *b)* do n.º 4, está dependente da entrega no último ano do primeiro período de isenção, de



comprovativo que ateste a concretização e manutenção do investimento nos termos apresentados na candidatura e na manutenção dos postos de trabalho líquidos criados ao abrigo da implementação do projeto.

6 — A obtenção do benefício previsto na alínea c) por parte do beneficiário está dependente da entrega da nota de liquidação e comprovativo do IMT pago.

Artigo 9.º

Esclarecimentos complementares

O Município da Lousã pode, durante a fase de apreciação das candidaturas, solicitar, aos candidatos, esclarecimentos complementares, os quais devem ser apresentados no prazo máximo de 10 dias, sob pena de se considerar haver desistência do pedido.

Artigo 10.º

Direito à audição

O candidato deve ser chamado a pronunciar-se nos termos do disposto nos artigos 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, em caso de eventual proposta de indeferimento, salvo quando tenha sido anteriormente ouvido.

Artigo 11.º

Decisão

1 — Finda a instrução e apreciado do pedido de incentivo, e encontrando-se reunidas as condições para uma decisão favorável, a Comissão de Análise elabora parecer, no prazo de 30 dias a contar da data da apresentação da candidatura, ou a contar da entrega dos esclarecimentos complementares previstos no artigo 9.º, que deve conter todos os elementos de facto e de direito pertinentes e indicar a percentagem dos incentivos a conceder.

2 — Compete à Câmara Municipal a decisão final sobre os incentivos a conceder e sobre os termos do contrato de concessão de apoios ao investimento, e será baseada em todos os elementos de facto e de direito pertinentes constantes no parecer emitido pela Comissão de Análise, que deve ser acompanhado pela respetiva minuta de contrato de investimento.

3 — A decisão final deve ser orientada, designadamente, pelos princípios da salvaguarda do interesse público, da igualdade, da proporcionalidade, da livre concorrência e outros, devendo ser objeto de publicação, nos termos legais.

4 — A deliberação final, devidamente fundamentada, deverá concretizar a forma, as modalidades e o valor dos incentivos a conceder devidamente quantificados, bem como definir todos os termos e condicionantes em que o beneficiário se compromete a prosseguir a sua atividade em resultado do benefício concedido, designadamente os prazos máximos de concretização dos respetivos investimentos e incentivos, bem como as penalidades aplicáveis em caso de incumprimento.

Artigo 12.º

Contrato de concessão de incentivos

1 — Os incentivos concedidos pela Câmara Municipal no estrito cumprimento dos critérios definidos no presente Regulamento, são formalizados mediante a outorga de contrato de concessão de incentivos ao investimento, a celebrar entre o Município da Lousã e o beneficiário, do qual se estipulam os direitos e deveres das partes, os prazos de execução, as sanções aplicáveis em caso de incumprimento, bem como a quantificação dos incentivos concedidos.

2 — O contrato de concessão de incentivos deve ser outorgado no prazo máximo de 60 dias úteis, a contar da data de notificação da aprovação da candidatura.



3 — Os contratos celebrados ao abrigo das candidaturas previstas no presente Regulamento não deverão ter um prazo superior a 5 anos, podendo ser renovado por uma única vez, por igual período.

4 — O contrato de concessão de incentivos pode ser objeto de alterações, mediante prévia deliberação da Câmara Municipal, sob proposta do Presidente da Câmara, e desde que o motivo e a natureza das modificações sejam devidamente fundamentadas.

Artigo 13.º

Caducidade da aprovação da candidatura

1 — A aprovação da candidatura aos incentivos caduca se, no prazo máximo de 60 dias úteis, a contar da data de notificação da respetiva aprovação, não for outorgado o contrato.

2 — No caso previsto no número anterior, e caso a entidade beneficiária da concessão de incentivos não apresente justificação fundamentada, só pode formular uma nova candidatura, para o mesmo investimento, decorrido o prazo de um ano.

Artigo 14.º

Deveres dos beneficiários dos incentivos

1 — Os beneficiários dos incentivos concedidos ao abrigo do presente Regulamento Municipal comprometem-se a:

a) Manter a iniciativa empresarial em causa no Concelho da Lousã por um prazo não inferior a 5 (cinco) anos, salvo acordo em contrário expresso com o Município da Lousã;

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 da Lousã, salvo disposição em contrário no contrato de concessão de incentivos ou autorização expressa do Município da Lousã;

c) Cumprir os prazos de execução e implementação;

d) Cumprir com todas as disposições legais aplicáveis e com os exatos termos das licenças concedidas;

e) Fornecer ao Município da Lousã, para efeitos de verificação e apreciação do compromisso assumido pela entidade beneficiária, sempre que solicitado por este:

i) Documentos comprovativos do cumprimento das obrigações fiscais;

ii) Documentos comprovativos do cumprimento das obrigações para com a Segurança Social;

iii) Mapas de pessoal;

iv) Balanços e demonstrações de resultados;

v) Outros documentos e informações necessários ao acompanhamento, controlo e fiscalização do contrato de concessão de incentivos.

2 — O prazo a que se refere a alínea a) do número anterior, conta-se a partir da data da celebração do contrato de concessão de incentivo ao investimento.

Artigo 15.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 da Lousã, 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 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.

5 — Quando os incentivos respeitem a impostos, e caso se verifiquem factos supervenientes que alterem as circunstâncias de atribuição das isenções concedidas e que impliquem a caducidade das mesmas, o Município da Lousã dará conhecimento desses factos à Autoridade Tributária e Aduaneira, mediante transmissão eletrónica de dados, através do Portal das Finanças, ou por comunicação escrita dirigida aos respetivos serviços periféricos.

CAPÍTULO III

Alienação de terrenos e lotes dos loteamentos industriais municipais

Artigo 16.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 — O Município da Lousã, 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 17.º

Âmbito de aplicação

A alienação e utilização dos lotes das zonas e polos empresariais e dos terrenos que são propriedade do Município da Lousã, 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 pelo Município da Lousã.

Artigo 18.º

Gestão

A gestão de todas as zonas e polos empresariais do Concelho da Lousã, quer em termos de procedimentos administrativos, quer em termos de promoção, gestão e de funcionamento, é da responsabilidade do Município da Lousã.



Artigo 19.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, ou de quem tenha competência delegada ou subdelegada, a requerimento fundamentado do interessado.

Artigo 20.º

Candidatura

1 — O pedido de incentivo deverá ser dirigido ao Presidente da Câmara Municipal através de modelo de requerimento próprio.

2 — A formalização da candidatura para a aquisição dos lotes e terrenos deve ser efetuada no Município da Lousã, acompanhada de uma declaração de aceitação dos termos do presente Regulamento.

3 — As candidaturas podem ainda ser apresentadas por via eletrónica, desde que os documentos originais sejam, posteriormente, entregues nos serviços do Município da Lousã.

Artigo 21.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 do Município da Lousã, que poderá, se assim entender, solicitar elementos complementares para o processo, que apresentará uma proposta de decisão.

2 — No caso de existirem vários interessados na aquisição de um lote ou terreno, e não for possível se chegar a uma negociação entre as partes, o Município da Lousã reserva-se a aplicar, por adaptação, os critérios e fórmulas previstas nos artigos 7.º e 8.º do presente Regulamento.

3 — Compete à Câmara Municipal, ou a quem tenha competência delegada ou subdelegada, a deliberação/decisão relativamente à proposta referida no n.º 1 do presente artigo, em face do processo de candidatura apresentada.

Artigo 22.º

Preço

1 — O preço de venda dos lotes e terrenos é de 5,00 € (cinco euros), por m².

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 da Lousã, um conjunto de minorações e majorações ao preço de venda dos lotes e terrenos, nas condições que determinar.

4 — Em situações excecionais e devidamente fundamentadas, poderá a Câmara Municipal deliberar um valor de venda, por m², diferente do previsto no n.º 1.

Artigo 23.º

Formalização da adjudicação

1 — No prazo de 15 dias úteis, após a deliberação da Câmara Municipal ou decisão de quem tem competência delegada ou subdelegada, referida no n.º 3 do artigo 21.º, do presente Regula-



mento, a autorização de alienação do lote ou do terreno é comunicada ao interessado, por meio de carta registada, com aviso de receção.

2 — O valor da alienação deve ser integralmente liquidado no ato da celebração da escritura.

Artigo 24.º

Celebração de escritura de compra e venda e obrigação de registo

1 — No prazo máximo de 10 dias úteis, o interessado deve entregar no Município toda a documentação necessária para a celebração da escritura de compra e venda.

2 — Findo o prazo previsto no número anterior as partes têm 15 dias úteis para celebrada a escritura de compra e venda.

3 — 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 da escritura prevista no número anterior na conservatória do registo predial competente.

4 — 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.

5 — O adquirente do lote ou do terreno obriga-se a dar conhecimento ao Município da Lousã das diligências registrais que efetuar, fazendo-o no prazo de 8 dias úteis, após a sua realização.

6 — 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 120 dias úteis, a contar da data de celebração da escritura de compra e venda.

2 — Em situações excecionais e devidamente fundamentadas, o prazo previsto no número anterior pode ser prorrogado por uma única vez, por igual período, mediante entrega de requerimento por parte do adquirente do lote ou do terreno.

3 — 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.

Artigo 26.º

Prazo de construção

1 — O prazo de construção das edificações previstas na candidatura é confirmado, em cada caso, pelo Município da Lousã, 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, ou quem tenha competência delegada ou subdelegada, 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 n.ºs 3 e 5 do artigo 24.º e nos artigos 25.º, 26.º e 27.º do presente Regulamento, o Município da Lousã notifica o proprietário para, no prazo de 15 dias úteis, justificar a razão que o determinou.

2 — Se a Câmara Municipal, ou quem tenha competência delegada ou subdelegada, 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, reverts para o Município da Lousã o lote ou o terreno e todas as obras, bem como as benfeitorias implantadas.

4 — Na situação prevista no número anterior, por regra, há lugar à devolução do preço pago pela alienação do lote ou do terreno, podendo, em situações devidamente fundamentadas e excecionais, e decorrente de um processo de negociação entre as partes, ser definido outro valor.

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 da Lousã.

Artigo 29.º

Cessão da posição contratual

A cessão da posição contratual apenas é possível se previamente autorizada pelo Município da Lousã, mediante solicitação por escrito do adquirente do lote ou do terreno, devendo identificar 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 da escritura de compra e venda, o lote ou o terreno e os edifícios construídos só podem ser alienados pelo adquirente, mediante autorização prévia do Município da Lousã, 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 da escritura, reverte a favor do Município da Lousã 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 28.º do presente Regulamento, exceto se o Município da Lousã, 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 o Município da Lousã 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 do Município da Lousã.



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 ao Município da Lousã, 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, pode o Município da Lousã exercer o seu direito de preferência, no prazo de 30 dias úteis;

d) O Município da Lousã 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 o Município da Lousã procurar obter um acordo quanto ao montante a pagar;

f) As disposições normativas contidas nas alíneas a) e e) não se aplicam à sucessão *mortis causa*;

g) Se o Município da Lousã 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, na escritura 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

Artigo 33.º

Divulgação das isenções concedidas

Anualmente, a Câmara Municipal remete para conhecimento da Assembleia Municipal, relatório com os incentivos concedidos ao abrigo do Capítulo II do presente Regulamento.

Artigo 34.º

Cumulação de benefícios

1 — Os incentivos concedidos ao abrigo do Capítulo II do presente Regulamento são cumuláveis entre si (em diferentes impostos).

2 — Os benefícios contemplados no presente Regulamento não obstam à aplicação de outros mencionados em regulamento próprio que se encontre atualmente em vigor ou que venham a ser considerados no futuro.

Artigo 35.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser solucionadas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e/ou integração de lacunas são resolvidas pela Câmara Municipal, com observância da legislação em vigor.



Artigo 36.º

Disposição transitória

Podem beneficiar dos apoios concedidos nos termos do presente Regulamento todos os que tenham beneficiado de anteriores de isenções concedidas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, ao abrigo do regime anteriormente previsto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 16.º do RFALEI.

Artigo 37.º

Disposição revogatória

Consideram-se revogadas todas as normas regulamentares e quaisquer atos que contrariem o disposto no presente Regulamento, sem prejuízo dos efeitos produzidos ou que devam ser salvaguardados.

Artigo 38.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.



ANEXO

(n.º 1 do artigo 6.º)

Formulário de candidatura

Exmo. Senhor

Presidente da Câmara Municipal da Lousã

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE:

Nome:

Cartão de Cidadão: Validade: NIF/NIPC:

Telefone: Telemóvel: E-mail:

Morada:

Código Postal: - Localidade:

Função na Empresa:

CARACTERIZAÇÃO DA ENTIDADE:

Designação Social:

Forma jurídica: NIF/NIPC:

CAE Principal: CAE Secundário:

Início de atividade: Capital Social:

Volume de negócios: Resultado Líquido:

Sede:

Código Postal: - Localidade:

E-mail:

Códigos de Acesso:

Registo Predial:

Registo Comercial:

Outro:



Representante legal a assinar a candidatura:

Função na empresa:

Estrutura societária:

Nome	Participação %	Função	NIF/NIPC

Principais Clientes:

Principais Fornecedores:

PROJETO DE INVESTIMENTO:

Descrição do projeto:

Volume do investimento a realizar:



Área edificada/edificar (total) m²: Do total – área destinada a ID&T m²:

Explicação das atividades ID&T:

Financiamento do Investimento: Capitais Próprios Capitais Alheios

Caso tenha respondido capitais alheios, especificar a proveniência dos mesmos:

Total do número de postos de trabalho líquidos:

Anos	Nível de Qualificação								Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	
n									
n+1									
n+2									
n+3									

n=ano corrente

Prazo de Implementação do projeto:

- < 12 meses
 ≥ 12 meses e > 24 meses
 ≥ 24 meses e > 36 meses
 ≥ 36 meses e ≤ 48 meses

Empresa com certificação PME, concedida pelo IAPMEI: Sim Não

Empresa beneficiária de projeto(s) financiado(s) por fundos europeus estruturais e de investimento:

Sim Não

Caso tenha respondido sim, preencher o quadro abaixo:

Nome Projeto	Breve Descrição	Financiamento Aprovado (€)	Programa de Apoio

**INFORMAÇÃO ADICIONAL:**

Caráter de inovação:

Tipo	Justificação
Produto	
Processo	
Organizacional	
Marketing	

Vocação exportadora do projeto:

	n	n+1	n+2	n+3
Volume das Exportações				

Vocação exportadora por País:

Países:

DO PEDIDO:

Vem requerer:

 Aconselhamento na escolha da localização para implementação do(s) projetos. Aquisição de lotes / terrenos municipais (descrever a localização):

--

 Apoio e acompanhamento dos projetos de investimento. Apoio pela Câmara Municipal na realização de obras de infraestruturas públicas, designadamente acessibilidades (indicar quais):

--

 Isenção, total ou parcial, de taxas nos termos dos regulamentos municipais em vigor. Concessão de benefícios fiscais nos impostos, cuja receita o Município da Lousã tenha direito, designadamente o IMI, IMT e derrama.



DECLARAÇÃO:

Declara que:

- Toma conhecimento e aceita as condições previstas no Regulamento de Concessão de Incentivos ao Investimento no Município da Lousã;
- Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;
- Tem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ao estado Português;
- Tem a sua situação regularizada relativamente a dívidas por impostos ou de qualquer outra natureza no Município da Lousã;
- Cumpre as condições legais necessárias a exercício da respetiva atividade, nomeadamente em matéria de licenciamento;
- Apresenta uma situação económico-financeira equilibrada ou, tratando-se de projetos de investimento de elevada densidade tecnológica, demonstra ter capacidade e evidências de financiamento do projeto de investimento;
- Não se encontram em estado de insolvência, de liquidação ou cessação de atividade, nem tem o respetivo processo pendente.

MEIOS DE NOTIFICAÇÃO:

- Autorizo o envio de eventuais comunicações decorrentes desta candidatura para o endereço de e-mail:

OBSERVAÇÕES:



PROTEÇÃO DE DADOS:

Autorizo o Município da Lousã a utilizar os dados fornecidos no presente requerimento no âmbito do processo a que se destina, bem como os contactos pessoais para a comunicação no âmbito deste e de outros processos.

Sim Não

Pede deferimento

O(s) requerente(s)

Assinatura:

Data:

313836901