EDITAL n.º 70/2026

Consulta Pública do Projeto de Regulamento Municipal de Utilização do Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros (CIDEO)

Miguel Alexandre Silva Costa Santos Marques, Presidente da Câmara Municipal de Oleiros:

TORNA PÚBLICO que, em reunião ordinária de 9 de outubro de 2026, a Câmara Municipal de Oleiros deliberou, nos termos e para efeitos do disposto nos artigos 99.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, submeter a consulta pública o Projeto de Regulamento Municipal de Utilização do Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros (CIDEO), pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação de aviso na 2.ª série do Diário da República.

Durante o período de consulta pública, o projeto de regulamento encontra-se disponível para consulta na página da internet do Município, em www.cm-oleiros.pt, e no balcão de atendimento do Município de Oleiros, podendo qualquer interessado formular as sugestões e os contributos que entenda por convenientes, os quais devem ser apresentados formalizados por escrito, dirigidos ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, e enviados por via postal para a morada: Praça do Município, 6160-409 Oleiros, ou por correio eletrónico, para o endereço geral@cm-oleiros.pt, ou mediante entrega no serviço de atendimento do Município, durante o respetivo horário de expediente.

E para constar, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do costume.

Paços do Concelho de Oleiros, 9 de outubro de 2026.

Assinado por: **MIGUEL ALEXANDRE SILVA COSTA SANTOS MARQUES**
Num. de Identificação: 09895701
Data: 2026.10.09 15:09:00+01'00'

O Presidente da Câmara Municipal,

CARTÃO DE CIDADÃO

(Miguel Alexandre Silva Costa Santos Marques, Dr.)

PROJETO DE REGULAMENTO MUNICIPAL DE UTILIZAÇÃO DO CENTRO DE INCUBAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE EMPRESAS DE OLEIROS (CIDEO)

Nota Justificativa

Considerando que, nos termos da alínea *m*) do n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, os municípios dispõem de atribuições no domínio da "promoção do desenvolvimento", competindo à Câmara Municipal "promover e apoiar o desenvolvimento de atividades e a realização de eventos relacionados com a atividade económica de interesse municipal", conforme prevê a alínea *ff*) do n.º 1 do artigo 33.º do mesmo diploma;

Considerando que a Câmara Municipal de Oleiros, no quadro dessa atribuição, pretende apoiar entidades, empresas e empreendedores, com ideias e projetos com potencial económico, de interesse para o desenvolvimento e competitividade local, regional e nacional e que potenciem a criação de postos de trabalho e a fixação de profissionais qualificados;

Inserindo-se numa estratégia de desenvolvimento do Concelho de Oleiros que dá prioridade ao crescimento económico e ao empreendedorismo, a construção do Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros (CIDEO), representa uma aposta forte do Município nas pessoas e no seu capital empreendedor;

Considerando que, localizado na Vila de Oleiros, na Zona Industrial da Alverca, o CIDEO coloca ao dispor de empreendedores/empresários espaços individualizados, espaços de uso comum como sejam salas de reunião/formação, um espaço polivalente com serviço de bar e ainda um serviço geral de apoio administrativo básico;

Sendo o principal objetivo do CIDEO a promoção e acompanhamento de projetos empresariais, colocando-os num mesmo espaço físico e pondo ao seu dispor um conjunto de serviços e gabinetes com áreas individualizadas, proporcionando-lhes, desta forma, a inserção num ambiente dotado de condições físicas e técnicas facilitadoras da sua atividade;

Considerando que, ponderados os benefícios e os custos decorrentes da aplicação das normas definidas no projeto de Regulamento, conclui-se que os benefícios são claramente superiores aos custos implicados;

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *m*) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, e nas alíneas *k*) e *ff*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, é apresentado o projeto de Regulamento Municipal de Utilização do Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros (CIDEO), nos termos e para efeitos do disposto nos artigos 99.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea *m*) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e nas alíneas *k*) e *ff*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

O presente regulamento estabelece as normas de acesso e utilização do Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros (CIDEO).

Artigo 3.º

Objetivos

O Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros (CIDEO) tem como principal objetivo apoiar entidades, empresas e empreendedores, no desenvolvimento de ideias e projetos com potencial económico, disponibilizando um espaço físico dotado de condições físicas e técnicas que contribuam para a promoção da atividade empresarial e estimulem o crescimento económico.

Artigo 4.º

Espaços e serviços disponibilizados

1. O Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros está instalado num prédio urbano propriedade do Município de Oleiros, localizado na Zona Industrial de Alverca, em Oleiros.

2. O Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros possui uma área de construção de 2.769,70 m^2, com rés-do-chão e primeiro andar.

3. O Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros é composto por:

a) 10 espaços de produção, que contemplam os espaços oficinais, áreas de produção de bens e serviços, zona de escritório e instalações sanitárias, sendo que 6 (seis) desses espaços têm aproximadamente 180,00m^2, e os restantes 4 (quatro) espaços têm aproximadamente 98,00m^2;
b) 5 escritórios, espaços estes cujas áreas variam, aproximadamente, entre os 35,00m^2 e os 105 m^2.

4. O Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros colocará ao dispor das empresas e dos empreendedores, potenciais promotores de projetos empresariais, que aí se vierem a instalar:

a) Infraestruturas, através da cedência do espaço físico para instalação da empresa/pró-empresa, equipado com mobiliário de escritório básico;
b) Serviços de logística, possibilitando a utilização de espaços comuns, tais como salas de reuniões/formações e um espaço polivalente com serviço de bar.

Artigo 5.º

Candidatos

1. Podem candidatar-se ao Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros, empresas nacionais ou estrangeiras constituídas há menos de dois anos ou em fase de constituição, sob qualquer forma e estrutura jurídica, que possuam projetos adequados ao desenvolvimento económico do Concelho de Oleiros.

2. Podem também candidatar-se pessoas singulares, maiores de dezoito anos, individualmente ou em grupo, que tenham uma ideia de negócio e que a pretendam concretizar no prazo limite de um ano, através da criação de uma empresa com projeto adequado ao desenvolvimento económico do Concelho de Oleiros.

Artigo 6.º

Condições gerais de acesso

A aprovação da candidatura depende da verificação cumulativa dos seguintes requisitos:

a) Possuir a situação regularizada face à administração fiscal, à Segurança Social e ao Município de Oleiros;
b) Cumprir as condições legais de acesso e exercício da respetiva atividade, nomeadamente licenciamento, quando aplicável.

Artigo 7.º

Formalização de candidaturas

1. As candidaturas decorrem de forma permanente, devendo ser formalizadas através do preenchimento do formulário de candidatura disponibilizado pelo Município, no serviço de atendimento, bem como na página eletrónica, em www.cm-oleiros.pt.

2. No ato de formalização da candidatura, o formulário referido no número anterior deve ser devidamente acompanhado dos documentos nele referenciados, e dos elementos comprovativos das condições gerais de acesso definidas no artigo 6.º.

3. Os candidatos poderão anexar quaisquer elementos adicionais que considerem pertinentes para a análise da candidatura.

4. A candidatura pode ser entregue pessoalmente no serviço de atendimento do Município, durante o respetivo horário de expediente, por correio registado com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal, ou por correio eletrónico, para geral@cm-oleiros.pt.

5. No caso de a candidatura ser apresentada por correio eletrónico, deverão ser entregues ou remetidos no prazo de quinze dias úteis, todos os documentos autênticos ou autenticados que forem exigidos.

6. As candidaturas devem indicar as características do espaço pretendido, cingindo-se somente a um espaço.

Artigo 8.º

Critérios de avaliação das candidaturas

Na avaliação das candidaturas serão considerados os seguintes critérios:

a) Adequação da ideia/projeto aos objetivos de desenvolvimento económico do Concelho e aos objetivos do CIDEO, designadamente a fixação de tecido económico-empresarial e criação de emprego;
b) Apresentação do modelo de investimento de que conste:
    i. Apresentação de perspetivas de negócio;
    ii. Capital social;
    iii. Universo de clientes;
    iv. Universo de fornecedores;
    v. Postos de trabalho iniciais e a criar;
    vi. Gastos com funcionamento e de capital;
    vii. Despesas com pessoal, segurança social, finanças, etc.;
    viii. Volume de vendas;
    ix. Previsão de resultados.
c) Fundamentação da relevância económico-social da ideia/projeto;
d) Potencialidade do projeto para a criação de postos de trabalho, em especial oriundos de Oleiros;
e) Grau de envolvimento dos candidatos e seu potencial empreendedor, a aferir pelo tempo e capital próprio que tencionam afetar à ideia/projeto;
f) Resultados previsíveis após incubação;
g) Futura localização da sede no Concelho de Oleiros.

Artigo 9.º

Avaliação das candidaturas

1. A avaliação e seleção das candidaturas de acordo com os requisitos de acesso e os critérios de aprovação constantes do presente Regulamento serão da competência dos Serviços Técnicos Municipais.

2. Para a avaliação das candidaturas, os Serviços Técnicos poderão solicitar aos candidatos quaisquer informações ou documentos que considerem pertinentes, bem como recorrer à colaboração de técnicos especializados.

3. Sem prejuízo do direito de audiência prévia, serão excluídas as candidaturas que não reúnam os requisitos exigidos ou que não supram as deficiências no prazo que para o efeito lhes for fixado.

4. No caso de haver mais do que uma candidatura para um mesmo espaço, aquelas serão avaliadas quantitativamente de 1 a 20, de acordo com a seguinte percentagem a atribuir a cada um dos seguintes critérios:

a) Adequação do projeto aos objetivos do CIDEO – 30%

   i. Projeto desenvolvido por promotor natural/residente do Concelho de Oleiros – 20 pontos

   ii. Projeto desenvolvido em parceria com universidades, associações empresariais e empresas – 10 pontos

   iii. Projeto desenvolvido por não residente no Concelho de Oleiros – 5

b) Criação de postos de trabalho – 30%

   i. Pela criação de 2 ou mais postos de trabalho – 20 pontos
   ii. Pela criação do próprio posto de trabalho - 10 pontos
   iii. Pela criação de 1 posto de trabalho - 5 pontos

c) Valorização da estrutura económica e empresarial local – 20%

   i. Contributo para a criação de emprego qualificado – 20 pontos
   ii. Contributo para o aproveitamento e valorização de recursos locais – 10 pontos
   iii. Contributo para a diversificação do tecido empresarial – 5 pontos

d) Competitividade do projeto/negócio empresarial – 20%

i. Inovação dos produtos/serviços prestados – 20 pontos
ii. Investigação e desenvolvimento – 10 pontos
iii. Conhecimento demonstrado sobre o mercado, nomeadamente no que diz respeito aos seus concorrentes, fornecedores e clientes – 5 pontos

5. No caso previsto no número anterior, são aprovadas as candidaturas que obtenham a pontuação mínima de 10 pontos.

6. Se, no seguimento da avaliação nos termos do número 4, se verificar um empate, os critérios de desempate serão os seguintes, pela ordem em que são enumerados:

a) Promotor natural/residente no Concelho de Oleiros;
b) Ordem de receção da candidatura;
c) Maior número de postos de trabalho criados.

7. Para cada candidatura, finda a respetiva análise, os serviços técnicos do Município elaborarão um parecer fundamentado, a remeter ao Presidente da Câmara Municipal para decisão.

Artigo 10.º

Decisão

1. Compete ao Presidente da Câmara Municipal proferir a decisão final sobre a admissão das candidaturas ao CIDEO, mediante Despacho.

2. A decisão será proferida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da sua apresentação, sendo comunicada aos candidatos no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Artigo 11.º

Título de instalação no CIDEO

1. A instalação e permanência no Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros será formalizada através de contrato de arrendamento, a celebrar até 60 (sessenta) dias após a data da decisão final de acesso, podendo este prazo ser prorrogado a requerimento do interessado, em casos devidamente fundamentados.

2. O contrato de arrendamento pode ser objeto de modificações, através de aditamento ao contrato, desde que o motivo e a natureza dessas modificações sejam fundamentados.

Artigo 12.º

Prazo de permanência no CIDEO

1. O prazo de duração do arrendamento é o fixado no respetivo contrato, não podendo ser superior a 3 (três) anos.

2. Com fundamento na análise dos resultados obtidos, o prazo referido no artigo anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de um ano, até ao limite máximo de duas prorrogações.

Artigo 13.º

Renda e condições de pagamento

1. Os arrendatários, utilizadores do CIDEO, pagarão pela instalação e serviços, um valor que será fixado no contrato de arrendamento a celebrar, tendo como base de cálculo o valor de €1,50 (um euro e cinquenta cêntimos), por metro quadrado de área útil, por mês, para os pavilhões, e de €2,50 (dois euros e cinquenta cêntimos) para os escritórios, atualizado anualmente de acordo com o índice de preços ao consumidor apurado pelo INE para o ano imediatamente transato.

2. A renda será paga em prestações mensais a liquidar até ao dia 8 (oito) do mês anterior a que respeita, na Tesouraria da Câmara Municipal ou através de transferência bancária para a conta indicada pelo Município.

Artigo 14.º

Obrigações dos utilizadores do CIDEO

1. Os utilizadores do CIDEO serão responsáveis, perante o Município de Oleiros, pela boa manutenção dos espaços e equipamentos atribuídos, bem como pela sua reparação e/ou substituição em caso de dano que lhes seja imputável.

2. Os arrendatários não poderão utilizar o espaço cedido no CIDEO para fim diverso do previsto.

3. Cada utilizador do CIDEO deve tomar as medidas adequadas para que a sua atividade não perturbe a utilização dos restantes espaços, nomeadamente os de uso comum, nem cause inconvenientes ao proprietário, aos restantes utilizadores e a terceiros.

4. Cada utilizador deve colocar placas de identificação em local previamente definido pelo Município e de acordo com o modelo também previamente definido.

5. Os espaços atribuídos não poderão sofrer alterações sem expressa autorização do Município.

6. Findo o arrendamento, o espaço cedido deverá ser restituído ao Município em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização.

Artigo 15.º

Apoios fornecidos pelo Município

1. Além da cedência dos espaços, o Município assegurará a gestão dos espaços comuns, bem como o fornecimento de eletricidade e água.

2. Os utilizadores poderão utilizar a morada das instalações do Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas para efeitos de sede social, enquanto nela estiverem localizados.

Artigo 16.º

Relação entre o Município e o utilizador do CIDEO

1. O Município e o utilizador devem ser considerados entidades completamente autónomas, no que respeita ao funcionamento, gestão e património, não existindo qualquer relação de empregabilidade ou de dependência entre ambos.

2. O utilizador não pode estabelecer qualquer contrato em nome do Município, nem usar o nome Centro de Incubação e Desenvolvimento de Empresas de Oleiros na identificação da sua empresa.

3. O Município não é responsável, em situação alguma, pela atividade desenvolvida pelos arrendatários, não sendo responsabilizado pelo incumprimento das obrigações fiscais, comerciais, laborais ou outras que constituam encargo dos arrendatários perante os seus fornecedores, colaboradores ou terceiros.

4. Os arrendatários reconhecem os poderes de fiscalização do Município de Oleiros.

Artigo 17.º

Formas de cessação do arrendamento

1. O arrendamento e, consequentemente a ocupação do espaço, pode cessar por caducidade, acordo das partes, resolução ou outras, nos termos da lei.

2. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução do contrato de arrendamento por qualquer das partes, o Município tem o direito de resolver o contrato, mediante comunicação ao arrendatário, sem que este tenha direito a qualquer indemnização, quando:

a) O arrendatário não iniciar a ocupação no prazo máximo de 2 (dois) meses a contar da data de celebração do contrato de arrendamento;
b) O arrendatário exercer atividade diversa ou não exercer ininterruptamente a atividade que constitui objeto do arrendamento, salvo se para o efeito tiver autorização expressa da Câmara Municipal;
c) O arrendatário não proceder ao pontual pagamento mensal da renda;
d) O arrendatário não consentir na fiscalização do cumprimento das obrigações legais e regulamentares pelo Município;
e) Se verifique o incumprimento de qualquer obrigação do arrendatário, prevista no presente Regulamento ou no contrato de arrendamento.

3. O arrendatário deverá deixar as instalações livres nos 10 (dez) dias úteis subsequentes ao termo do contrato.

Artigo 18.º

Proteção de dados pessoais

1. O Município de Oleiros tem um compromisso de conformidade com as normas jurídicas de proteção de dados pessoais.

2. O tratamento dos dados tem como fundamento, consoante as situações concretas, a gestão do relacionamento contratual com os arrendatários contratualizados, a prossecução de interesses legítimos dos promotores, bem como, finalmente, o consentimento dos titulares dos dados.

3. O tratamento de dados pessoais no âmbito das atividades reguladas pelo presente Regulamento é realizado nos termos da Ficha de Informação sobre Tratamento de Dados apresentada e disponibilizada a todos os promotores no momento da celebração do contrato de arrendamento.

Artigo 19.º

Dúvidas ou omissões

Quaisquer dúvidas ou omissões relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal, com a observância da legislação em vigor.

Artigo 20.º

Legislação subsidiária

A tudo o que não se encontrar especialmente previsto no presente Regulamento, aplica-se, subsidiariamente, o Código Civil, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), o Código do Procedimento Administrativo, e demais legislação sobre a matéria.

Artigo 21.º

Resolução de litígios

Para resolução de todas as questões emergentes do contrato fica estipulada a competência da Secção de Competência Genérica da Instância Local de Oleiros, que integra o Tribunal da Comarca de Castelo Branco.

Artigo 22.º

Aprovação e entrada em vigor

1. A aprovação do presente Regulamento é da competência da Assembleia Municipal.

2. O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias após a sua publicação no Diário da República.