



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

**CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PARA
EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DE GINÁSIO NO TECMAIA**

PROPRIEDADE:

Município da Maia

ENTIDADE GESTORA:

ESPAÇO MUNICIPAL

Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
** chamada para a rede fixa nacional*

Índice

INTRODUÇÃO	3
I. CONDIÇÕES GERAIS.....	3
1. CONTRATO DE CEDÊNCIA DE ESPAÇO	3
2. INÍCIO DE USO, FRUIÇÃO E EXPLORAÇÃO	4
3. LICENÇAS DE UTILIZAÇÃO.....	4
4. PAGAMENTO DA RENDA E GARANTIAS	4
5. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE CESSIONÁRIA.....	5
6. PRAZO DA CEDÊNCIA DE ESPAÇO	7
7. <i>INTUITU PERSONAE</i>	7
8. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	7
9. RESCISÃO DO CONTRATO.....	8
10. RESCISÃO DO CONTRATO PELA ENTIDADE CESSIONÁRIA	9
11. EXTINÇÃO DA CESSÃO	9
12. SEGUROS.....	10
13. PROTEÇÃO DE DADOS.....	10
II. CONDIÇÕES ESPECIAIS	10
1. BENFEITORIAS A REALIZAR PELA ENTIDADE CESSIONÁRIA.....	10
2. RECURSOS HUMANOS.....	11
3. DEMAIS REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE	11
4. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	12
5. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	12

INTRODUÇÃO

A ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M, S.A., doravante designada simplesmente por ESPAÇO MUNICIPAL, que representa, diretamente, a Entidade Proprietária, tem como missão a gestão do património habitacional e não habitacional do Município da Maia, visando assegurar a ocupação e o normal funcionamento dos ativos sob sua gestão numa perspetiva de serviço público e de melhoria da qualidade de vida da população.

Dentro das responsabilidades que lhe são conferidas, inclui-se o desenvolvimento e coordenação de todos os processos concursais com vista à ocupação das unidades não habitacionais cuja gestão lhe esteja afeta.

Neste contexto, a ESPAÇO MUNICIPAL apresenta o presente Caderno de Encargos, a observar na preparação de propostas pelas entidades que pretendam responder ao procedimento concursal que visa a “Exploração de espaço de ginásio no TECMAIA”.

I. CONDIÇÕES GERAIS

1. CONTRATO DE CEDÊNCIA DE ESPAÇO

- 1.1. As disposições deste Caderno de Encargos serão consideradas como parte integrante do Contrato de Cedência de espaço, pelo qual a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., em representação do Município da Maia, doravante designada por ESPAÇO MUNICIPAL ou por Entidade Cedente, dá à respetiva Entidade Cessionária a cedência temporária da exploração de um espaço comercial sito no TECMAIA Parque destinado à atividade de ginásio.
- 1.2. É da responsabilidade da Entidade Cessionária, explorar e manter as instalações de acordo com o estipulado no Contrato e nos seus anexos.

- 1.3. Nenhuma disposição deste Caderno de Encargos poderá diminuir as responsabilidades da Entidade Cessionária, previstas no Contrato.

2. INÍCIO DE USO, FRUIÇÃO E EXPLORAÇÃO

- 2.1 O prazo máximo para o início da atividade será 1 (um) mês após a entrega do espaço objeto do contrato.
- 2.2 O incumprimento do prazo previsto no número anterior determina a aplicação à Cessionária de uma penalização no valor de €90,00 (noventa euros) por cada dia de atraso, contado a partir do dia seguinte ao termo do prazo estabelecido e até à data do início da atividade, sem prejuízo das demais consequências contratuais e legais decorrentes do incumprimento.

3. LICENÇAS DE UTILIZAÇÃO

- 3.1 A Entidade Cessionária deve requerer junto da Câmara Municipal da Maia a(s) licença(s) de utilização devidas e aplicáveis para o funcionamento do estabelecimento, nos termos legais.
- 3.2 A obtenção de licença(s) é condição *sine qua non* para o início da exploração.

4. PAGAMENTO DA RENDA E GARANTIAS

- 4.1 O pagamento da renda será efetuado em duodécimos mensais, doravante sob a referência de renda mensal, pagos até ao dia 8 (oito) de cada mês à ESPAÇO MUNICIPAL, entendendo-se que, se o último dia de pagamento for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil seguinte.
- 4.2 Constituindo-se a Entidade Cessionária em mora, a Entidade Cedente tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma taxa de juro adicional igual a 10% (dez por cento) da remuneração mensal, por cada dia de atraso.
- 4.3 O valor da renda será atualizado anualmente com base no Índice de Preços no Consumidor (IPC), sendo a primeira atualização aplicada em janeiro de 2028.

- 4.4 É estipulado um período de carência de 6 (seis) meses, contado da data de entrega do espaço, com isenção do pagamento da renda, destinado a apoiar o investimento inicial necessário à adaptação do espaço, sendo na mesma devido o valor correspondente ao condomínio.
- 4.5 Caso a entrega do espaço ocorra nos meses de outubro, novembro ou dezembro, aplica-se o seguinte regime especial de carência:
- 4.5.1 **Entrega em outubro** – a Cessionária beneficia de carência total, com isenção de renda e de encargos de condomínio, durante os meses de outubro e novembro, acrescida de um período de carência parcial, com isenção apenas de renda e mantendo-se devidos os encargos de condomínio, pelos 4 (quatro) meses subsequentes, perfazendo um total de 6 (seis) meses de carência de renda;
- 4.5.2 **Entrega em novembro** – a Cessionária beneficia de carência total, com isenção de renda e de encargos de condomínio, durante o mês de novembro, acrescida de um período de carência parcial, com isenção apenas de renda, pelos 5 (cinco) meses subsequentes, perfazendo um total de 6 (seis) meses de carência de renda;
- 4.5.3 **Entrega em dezembro** – a Cessionária beneficia de carência parcial, com isenção apenas de renda e mantendo-se os restantes encargos, pelo período de 6 (seis) meses contados da data de entrega, nos termos do disposto no ponto 4.4.

5. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE CESSIONÁRIA

- 5.1 A entidade cessionária obriga-se a realizar um investimento inicial no imóvel objeto da cedência, destinado à sua requalificação, adaptação, modernização e apetrechamento, de montante não inferior ao valor correspondente a 6 (seis) rendas mensais.
- 5.2 A Entidade Cessionária assume a obrigatoriedade de assegurar que a exploração do espaço se realize de forma contínua, eficiente e adequada, sem interrupções injustificadas, de modo a garantir a atratividade e a funcionalidade

do espaço objeto da cedência para exploração ao longo de toda a sua jornada de atividade, desde o momento de abertura até ao encerramento, respeitando as condições estabelecidas e assegurando a satisfação das expectativas comerciais e operacionais entre as partes.

- 5.3 Ter sala de treino, incluindo: máquinas de musculação e/ou de treino funcional (quando aplicável); diversidade de pesos livres; equipamentos de treino cardiovascular e listagem discriminada dos equipamentos a instalar.
- 5.4 A Entidade Cessionária obriga-se a assegurar que o espaço cumpre integralmente com todos os requisitos legais e regularmente aplicáveis, designadamente no que respeita acessibilidades, licenciamento(s), bem como qualquer outra norma ou disposição legal vigente que regule a atividade do setor em território nacional.
- 5.5 A Entidade Cessionária assume ainda a responsabilidade de garantir a manutenção contínua do cumprimento das referidas obrigações durante a vigência do contrato, responsabilizando-se por qualquer infração ou sanção que possa resultar do incumprimento das mesmas.
- 5.6 Os custos do fornecimento de água, energia, telecomunicações e dos sistemas de segurança (deteção de incêndio e de intrusão) relativos ao objeto de cedência são da responsabilidade da Entidade Cessionária.
- 5.7 Sempre que tal seja solicitado, a Entidade Cessionária facultará à ESPAÇO MUNICIPAL todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas da exploração.
- 5.8 Caso se verifiquem alterações extraordinárias e imprevisíveis que afetem a atividade de forma significativa, a Entidade Cessionária poderá requerer a revisão das condições financeiras, nos termos da boa-fé contratual, desde que devidamente fundamentado e demonstrado o respetivo impacto.
- 5.9 O pedido de revisão será analisado pela Entidade Cedente em prazo razoável, ficando a decisão sobre a sua aceitação, total ou parcial, sujeita a discricionariedade administrativa da Entidade Cedente.

6. PRAZO DA CEDÊNCIA DE ESPAÇO

A cedência terá a duração inicial de 2 (dois) anos, podendo ser objeto de renovação por períodos sucessivos de 1 (um) ano, até ao limite máximo de 2 (duas) renovações, se não for denunciado por qualquer das partes, através de carta registada com aviso de receção, enviada à outra, até 90 (noventa) dias antes do término do prazo do contrato.

7. INTUITU PERSONAE

- 7.1 A Entidade Cessionária reconhece e concorda que o presente contrato foi celebrado tendo em conta as características específicas da própria entidade, bem como a sua estrutura e competências de gestão, pelo que, nesse sentido, a Entidade Cessionária não pode ceder a sua posição no presente contrato ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do mesmo, sob qualquer forma, incluindo no âmbito de transmissões operadas no quadro de uma fusão, cisão ou dissolução.
- 7.2 A Entidade Cessionária assume igualmente a obrigatoriedade de não alterar o conceito aprovado e objeto de adjudicação, garantindo que a atividade se mantenha em consonância com a imagem, os padrões de qualidade e o tipo de serviço que fundamentaram a cedência do Edifício e espaços envolventes diretamente afetos.
- 7.3 A violação da presente disposição constitui um incumprimento contratual grave.

8. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A ESPAÇO MUNICIPAL fiscalizará, sempre que se justifique, a qualidade dos serviços prestados pela Entidade Cessionária nas instalações objeto da cedência, bem como as condições de higiene e salubridade, podendo requerer eventual colaboração aos serviços competentes da Câmara Municipal da Maia, elaborando os respetivos e necessários relatórios, dos quais será dado conhecimento à Entidade Cessionária.

9. RESCISÃO DO CONTRATO

9.1 A ESPAÇO MUNICIPAL poderá rescindir o contrato no caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte da Entidade Cessionária.

9.2 São fundamentos de rescisão, nomeadamente:

- a) Não cumprimento das obrigações referidas no ponto 5 do presente Caderno de Encargos;
- b) Não realização das obras assumidas na proposta objeto de adjudicação e, eventualmente, referidas no presente Caderno de Encargos;
- c) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida e valores de mora aplicáveis;
- d) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados expressamente pela ESPAÇO MUNICIPAL e pelo Município da Maia;
- e) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação, manutenção e funcionamento;
- f) Afixação, no interior ou no exterior, de qualquer publicidade não autorizada prévia e expressamente pela ESPAÇO MUNICIPAL e/ou pelo Município da Maia, incluindo no âmbito da proposta adjudicada, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
- g) Encerramento dos serviços por mais de 5 (cinco) dias consecutivos ou 10 (dez) dias interpolados em cada ano, por motivos imputáveis à Entidade Cessionária;
- h) Não cumprimento do estipulado no ponto 4 do presente Caderno de Encargos;
- i) Oposição por parte da Entidade Cessionária ao exercício dos poderes de fiscalização referidos no ponto 8 do presente Caderno de Encargos;
- j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

10. RESCISÃO DO CONTRATO PELA ENTIDADE CESSIONÁRIA

A Entidade Cessionária poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida ao Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL que, no caso de ser aceite, produzirá efeitos 120 (cento e vinte) dias após a sua receção.

11. EXTINÇÃO DA CESSÃO

- 11.1 Terminado o prazo da cessão, ou da sua renovação, por qualquer das formas supramencionadas, as instalações, bem como as benfeitorias realizadas, constituirão propriedade do Município da Maia, sem que a Entidade Cessionária tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, não podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for, nomeadamente por quaisquer benfeitorias
- 11.2 As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e utilização, livres e devolutas de pessoas e bens.
- 11.3 Os bens móveis e utensílios adquiridos pela Entidade Cessionária e os adornos e/ou equipamentos que possam ser retirados sem prejuízo da continuada exploração do local deverão sê-lo nos 30 (trinta) dias subsequentes ao termo do contrato, sempre sob prévia autorização e controlo da entidade gestora.
- 11.4 Caso não o sejam, a Entidade Cessionária reconhece que a Entidade Cedente terá toda a legitimidade para assegurar a retirada, remoção e depósito dos equipamentos, sendo as respetivas despesas da responsabilidade da Entidade Cessionária, mediante comprovativo dos custos incorridos.
- 11.5 Decorridos 60 (sessenta) dias sobre a retirada sem que os bens sejam reclamados e levantados pela Entidade Cessionária, mediante prévio pagamento das despesas devidas, consideram-se os mesmos abandonados a favor da Entidade Cedente, que deles poderá dispor livremente.

12. SEGUROS

A Entidade Cessionária contratará, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do Contrato de Cessão e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, se aplicável.

13. PROTEÇÃO DE DADOS

A Entidade Cessionária obriga-se a cumprir o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD – Regulamento EU 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016), relativo à proteção das pessoas singulares, no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação dos mesmos.

II. CONDIÇÕES ESPECIAIS

1. BENFEITORIAS A REALIZAR PELA ENTIDADE CESSIONÁRIA

- 1.1 A Entidade Cessionária obriga-se a realizar, no espaço cedido, obras de adaptação, beneficiação, requalificação e/ou modernização, bem como as benfeitorias que se revelem necessárias ao desenvolvimento da atividade a instalar, devendo o investimento mínimo corresponder ao montante equivalente a 6 (seis) rendas mensais, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, quando aplicável.
- 1.2 A realização do investimento referido no presente ponto deverá ser devidamente comprovada mediante a apresentação dos respetivos documentos justificativos, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do início da atividade, podendo a Entidade Cedente proceder à verificação da execução física das obras e benfeitorias realizadas.
- 1.3 Caso a Entidade Cessionária não comprove a realização do investimento mínimo previsto no ponto 1.1, o período de carência de renda a que a Entidade Cessionária teria direito será recalculado na proporção do valor efetivamente comprovado, face ao investimento mínimo exigido, procedendo-se, se

necessário, ao acerto de contas quanto à carência já usufruída em excesso, mediante o seu pagamento ou compensação com rendas vincendas.

2. RECURSOS HUMANOS

- 2.1 A Entidade Cessionária fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho da sua equipa de trabalho, nos termos da legislação em vigor.
- 2.2 As empresas responsáveis pelas intervenções de obras terão de ser certificadas e habilitadas para o efeito, assim como os seus técnicos, e cumprir as normas de segurança da legislação em vigor, nomeadamente a apresentação de toda a documentação necessária, designadamente relativa à empresa, trabalhadores e seguros.

3. DEMAIS REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE

- 3.1 A Entidade Cessionária deverá proceder a obras de renovação, reabilitação, conservação e manutenção que se verifiquem necessárias ao desenvolvimento da atividade e à concretização da proposta adjudicada e do respetivo conceito, por solicitação da ESPAÇO MUNICIPAL ou com a sua prévia autorização.
- 3.2 A Entidade Cessionária deverá também manter as instalações e respetivos equipamentos nas condições de higiene e segurança exigidas pelas autoridades competentes.
- 3.3 Cumulativamente, cabem ainda à Entidade Cessionária a elaboração, a atualização e a apresentação do inventário de todo o material e equipamento existentes, onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento postos à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e as razões que as determinaram.
- 3.4 Qualquer alteração ao tipo de atividade exercida, à sua ampliação, ou a modificações relevantes do conceito constante da proposta adjudicada, carece de prévia autorização escrita da Entidade Cedente, sem a qual a Entidade

Cessionária não poderá dar início à atividade alterada ou ampliada, sob pena de incumprimento contratual.

4. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

- 4.1 As instalações deverão manter-se em funcionamento, no mínimo, de segunda a sexta-feira, entre as 07h00 e as 22h00, e aos sábados, entre as 09h00 e as 13h00 e entre as 15h00 e as 19h00, sem prejuízo da possibilidade de adoção de um horário de funcionamento mais alargado, desde que respeitada a legislação aplicável e obtidas as autorizações que se revelem necessárias.
- 4.2 Qualquer alteração do interesse exclusivo da Entidade Cessionária, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia da ESPAÇO MUNICIPAL, designadamente a possibilidade de encerramento em feriados obrigatórios específicos.

5. SUPRESSÃO DE EQUIPAMENTOS

5.1 Entidade Cedente reserva-se o direito de proceder à supressão, total ou parcial, dos espaços exteriores integrantes do objeto contratual, mediante notificação escrita à Cessionária.

5.2 Em caso de supressão, o valor da renda mensal será reduzido proporcionalmente à área suprimida, com base no valor unitário resultado da proposta da Cessionária.

6. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Para dirimir qualquer questão emergente do contrato a celebrar, os contraentes elegem como competente o foro do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

Maia, agosto de 2026



**ESPAÇO
MUNICIPAL**