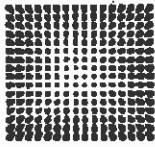


**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

**Concurso para locação dos módulos empresariais**  
**Edifício 3 – Oliva Creative Factory**

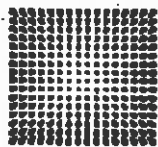


**CADERNO DE ENCARGOS**



## ÍNDICE

Cláusula 1ª - Objeto .....	3
Cláusula 2ª - Ramo de atividade .....	3
Cláusula 3ª - Critérios de Avaliação .....	4
Cláusula 4ª - Processo de Admissão .....	4
Cláusula 5ª - Início e prazo da locação .....	5
Cláusula 6ª - Utilização das instalações .....	5
Cláusula 7ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco .....	6
Cláusula 8ª - Seguros .....	6
Cláusula 9ª - Imagem, sinalética e similares .....	6
Cláusula 10ª - Pagamento de locação e serviços .....	7
Cláusula 11ª - Obras no módulo .....	7
Cláusula 12ª - Obras de manutenção e conservação no módulo .....	7
Cláusula 13ª - Obrigações do promotor .....	8
Cláusula 14ª - Obrigações do Locador .....	8
Cláusula 15ª - Poder de direção do locador .....	9
Cláusula 16ª - Transmissão da locação e sublocação .....	9
Cláusula 17ª - Resolução do contrato de locação pelo locador .....	9
Cláusula 18ª - Extinção da locação .....	10
Cláusula 19ª - Fiscalização .....	10
Cláusula 20ª - Comunicações e notificações .....	11
Cláusula 21ª - Sigilo .....	11
Cláusula 22ª - Disposições finais .....	12
Cláusula 23ª - Foro competente .....	12
Cláusula 24ª - Legislação aplicável .....	12
Cláusula 25ª - Características do espaço a ceder .....	13
Cláusula 26ª - Pessoal .....	13
Cláusula 27ª - Regras a observar no exercício da atividade .....	13
Cláusula 28ª - Prestação de serviços especiais .....	14
Cláusula 29ª - Serviços de funcionamento por iniciativa do Promotor .....	14
Cláusula 30ª - Cláusula penal .....	14



## **Caderno de Encargos**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **Cláusula 1ª - Objeto**

1. O Município é a entidade proprietária e gestora do equipamento designado por OLIVA CREATIVE FACTORY, sito na rua da Fundação, em S. João da Madeira, que contempla, para além de outros espaços para atividade conexas, um edifício para a instalação de empresas de base criativa e tecnológicas, denominado por Edifício 3, estando dividido em 5 módulos de 281 m<sup>2</sup> de área coberta.

2. Encontram-se disponíveis para locação 2 módulos de 281m<sup>2</sup> cada.

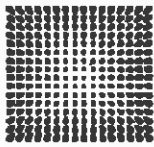
A locação dos módulos inclui:

- a) Espaço supramencionado (sem mobiliário e/ou equipamento);
- b) Infra-estrutura de dados para conectividade à Internet;
- c) Encaminhamento de visitantes;
- d) Limpeza geral dos espaços comuns;
- e) Manutenção e conservação de áreas e infra-estruturas comuns;
- f) Manutenção e conservação das redes secundárias de serviços de água, eletricidade, telecomunicações, esgotos e ar condicionado, nas áreas comuns;
- g) Manutenção e conservação dos equipamentos de Interesse coletivo: sinalização, iluminação exterior e áreas de lazer.

#### **Cláusula 2ª - Ramo de atividade**

1. Os módulos cuja locação são objeto do presente caderno de encargos destinam-se à exclusiva utilização para empresas ou entidades que exerçam a sua atividade económica nas seguintes áreas criativas e tecnológica:

- a) design e inovação de produto;
- b) design de moda (calçado, vestuário, acessórios);
- c) arquitetura e design de interiores;



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

- d) criação de conteúdos de comunicação e media;
- e) criação e desenvolvimento de software;
- f) criação e desenvolvimento de tecnologias que se insiram na cadeia de valor das empresas tradicionais da região.

2. As candidaturas são avaliadas tendo em consideração o âmbito e natureza do projeto a desenvolver, a sua sustentabilidade financeira, o mérito criativo da proposta e o potencial de criação de sinergias com as restantes empresas instaladas neste ecossistema.

### **Cláusula 3ª - Critérios de Avaliação**

1. As propostas são avaliadas tendo em consideração, preferencialmente, os seguintes critérios de avaliação:

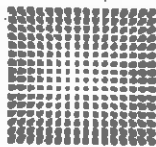
- a) Conceito do projeto empresarial;
- b) Criação e/ou desenvolvimento de produtos ou serviços, baseados na inovação e criatividade;
- c) Plano de negócios que permita a sustentabilidade financeira e grande potencial de crescimento;
- d) Criação efetiva de postos de trabalho.

### **Cláusula 4ª - Processo de Admissão**

O Processo de admissão compreende as seguintes etapas:

1. Resposta ao concurso com apresentação obrigatória de todos os elementos solicitados. no plano de negócios;
2. Análise das propostas;
  - a. Em caso de empate em 1.º lugar entre duas ou mais propostas, os fatores de desempate são os seguintes, pela ordem que são indicados:
    - Primeiro fator de desempate: A proposta que tiver a maior valoração no critério constante na alínea c) da cláusula 12ª do Programa de Procedimento - Plano de negócios que permita a sustentabilidade financeira e grande potencial de crescimento;

Concurso para locação dos módulos empresariais - Edifício 3 - Oliva Creative Factory



- Segundo fator de desempate: A proposta que tiver a maior valoração no critério constante na alínea d) da cláusula 12ª do Programa de Procedimento - Criação efetiva de postos de trabalho;
- Na eventualidade do empate subsistir, após a aplicação dos fatores de desempate indicados no ponto anterior, o desempate será efetuado na sequência de sorteio, a realizar em sessão pública, da qual será lavrada ata, e para a qual todos os interessados serão convocados. A ordenação das propostas empatadas será fixada pela ordem de extração. Será adjudicada a proposta sorteada em 1.º lugar.

3. Comunicação do ato de adjudicação.

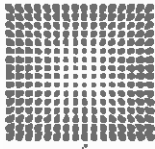
4. Assinatura do contrato entre a Câmara Municipal de S. João da Madeira e representantes legais da empresa selecionada (PROMOTOR).

### **Cláusula 5ª - Início e prazo da locação**

1. O contrato de locação do espaço tem início na data da sua celebração e termo 5 anos após aquela data.
2. O contrato é automaticamente renovado por períodos de um ano, se nenhuma das partes o denunciar, por escrito, com pelo menos três meses de antecedência do termo do prazo.
3. O contrato poderá ser denunciado pelo Promotor mediante pré-aviso de três meses, a todo o tempo, exceto no primeiro ano em que vigorará necessariamente por doze meses.

### **Cláusula 6ª - Utilização das instalações**

1. O Promotor poderá utilizar, em exclusivo e sem limites de horário, o módulo que lhe foi cedido, obrigando-se a mantê-lo em perfeito estado de conservação e responsabilizando-se por quaisquer danos ou prejuízos, diretos ou indiretamente ocasionados, por si ou pelos seus colaboradores e funcionários.



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

2. O Município reconhece ao Promotor o direito a utilizar as partes comuns do edifício onde se encontra o módulo que ocupa, designadamente as áreas de entrada e respetivos acessos.
3. A utilização mencionada nos pontos anteriores poderá ser especificada ou limitada, em regulamento próprio.

### **Cláusula 7ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

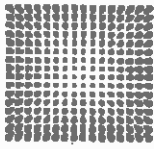
O Promotor é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da locação, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores ou clientes provoquem nas instalações locadas.

### **Cláusula 8ª - Seguros**

1. É da exclusiva responsabilidade do Promotor celebrar contratos de seguro de tipo multirisco e de responsabilidade civil, que assegurem a cobertura dos respetivos espaços contratados e do seu recheio, a cobertura das atividades que nelas exerçam e renovar esses seguros por todo o tempo em que se mantiverem a utilizar os mesmos.
2. O Promotor é, ainda, obrigado a subscrever um seguro de acidentes de trabalho, cuja apólice deve abranger todo o pessoal por si contratado, a qualquer título.
3. O Promotor obriga-se a manter as apólices de seguro, referidas no presente artigo, válidas até ao final de vigência do respetivo contrato.

### **Cláusula 9ª - Imagem, sinalética e similares**

1. É da responsabilidade exclusiva do MUNICÍPIO DE S. JOÃO DA MADEIRA a colocação de sinalética de interior ou exterior do edifício com referência ao projeto empresarial ali instalado.
2. Não é permitida a afixação de qualquer cartaz ou outra forma de publicidade nos vidros das montras, exceto eventual indicação de horário de funcionamento ou informações semelhantes.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

3. Enquanto permanecer nas instalações da Oliva Creative Factory, o Promotor obriga-se a colocar em quaisquer suportes de comunicação, onde conste a indicação das instalações.

**Cláusula 10ª - Pagamento de locação e serviços**

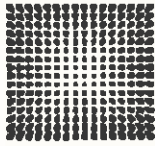
1. Pela locação de um módulo de 281m<sup>2</sup>, o Promotor pagará mensalmente ao Município a importância de 1.200,00€, acrescida de IVA à taxa legal aplicável.
2. O pagamento do valor referido no número antecedente será devido a partir da data de início de vigência do contrato, mensalmente, até ao 8º dia de cada mês.
3. Para garantia do bom e pontual pagamento do valor estipulado no n.º 1, o Promotor no ato da assinatura do contrato, deverá entregar quantia correspondente à primeira mensalidade, a qual só será restituída no termo do contrato ou de qualquer das suas renovações, e contra quitação de todos os pagamentos devidos ao Município.
4. O valor definido no n.º 1 fica sujeito à atualização anual de acordo com o índice que vier a ser legalmente fixado.

**Cláusula 11ª - Obras no módulo**

1. O locatário poderá realizar obras de adaptação no módulo locado, com prévia autorização do Município de S. João da Madeira devendo, para o efeito, ser apresentado um projeto para apreciação e validação técnica, antes da sua implementação.
2. As obras referidas no número acima não serão deduzidas no valor das rendas.
3. Findo o contrato, todas e quaisquer obras ou benfeitorias que o Promotor tenha efetuado no espaço locado ficarão a fazer parte do mesmo, não podendo o mesmo exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo que autorizadas.

**Cláusula 12ª - Obras de manutenção e conservação no módulo**

O Município é responsável pela adequada manutenção das infraestruturas do edifício que servem os espaços locados no âmbito deste caderno de encargos. Se, por caso fortuito ou



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

motivo de força maior, como Incêndio, Inundações, terramoto, vandalismo ou outros alheios à sua vontade, deixar de ser possível ao Município prestar os serviços a que se obriga, o presente contrato dever-se-á considerar automaticamente extinto para todos os efeitos legais, não conferindo tal facto o direito a qualquer indemnização para o Promotor.

### **Cláusula 13ª - Obrigações do promotor**

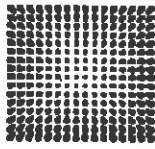
- a) O promotor fica obrigado a:
- b) Suportar todos os custos da adaptação e apetrechamento do módulo à atividade a desenvolver.
- c) Prestar um serviço de qualidade na atividade que vai desenvolver.
- d) Manter e assegurar com os seus clientes, fornecedores, colaboradores e restante comunidade Oliva Creative Factory, relações de bom comportamento e de maior urbanidade.
- e) Manter os espaços comuns em bom estado de conservação, limpeza e asseio.
- f) Zelar pelo asseio das zonas envolventes ao módulo.
- g) Garantir que as cargas e descargas funcionarão através de percurso a combinar com a Câmara Municipal de S. João da Madeira, e de forma a garantir a total retirada de vasilhame das áreas de utilização pública.
- h) Garantir que a sua atividade não incomoda os utilizadores dos módulos adjacentes e moradores da zona.
- i) Observar o respeito pelas normas legais em vigor para o respetivo setor de atividade.
- j) Prestar todas as informações necessárias aos serviços da Oliva Creative Factory, para efeitos de estatística.
- k) Colaborar com a comunidade Oliva Creative Factory em atividades e/ou ações empresariais coletivas, necessárias ao estímulo de sinergias e ao engrandecimento deste *cluster* de indústrias criativas.

### **Cláusula 14ª - Obrigações do Locador**

São obrigações do locador:

1. Promoção do projeto empresarial adjudicado, através da divulgação no site da Oliva





## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

Creative Factory, redes sociais e outras ações empresariais que venham a ser programadas.

2. Seguro patrimonial do edifício.
3. Definição de um programa de iniciativas culturais e criativas de carácter empreendedor que enalteçam o cluster de Indústrias Criativas da Oliva Creative Factory.

### **Cláusula 15ª - Poder de direção do locador**

O poder de direção do locador compreende as faculdades definidas nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos.

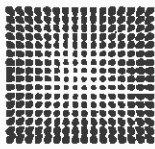
### **Cláusula 16ª - Transmissão da locação e sublocação**

O Promotor não poderá transmitir ou sublocar o módulo que constitui objeto do presente caderno de encargos, sem autorização prévia e expressa do Município de S. João da Madeira.

### **Cláusula 17ª - Resolução do contrato de locação pelo locador**

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de locação, o locador pode resolver o contrato, sem que o locatário tenha direito a qualquer indemnização, quando verifique:
  - a. Incumprimento das cláusulas contratuais;
  - b. Desvio do objeto da locação;
  - c. A extinção/falência do locatário;
  - d. A transmissão para terceiros de qualquer atividade, sem prévia e expressa autorização da Câmara Municipal de S. João da Madeira;
  - e. A desobediência reiterada às instruções do ponto de vista da locação, emanadas pelo serviço da Câmara Municipal de S. João da Madeira, relativamente à manutenção e conservação das instalações.
  - f. Não manutenção do espaço locado em perfeitadas condições de conservação;
  - g. Ocorrência de deficiência grave na gestão e utilização, em termos que possa comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela

Concurso para locação dos módulos empresariais - Edifício 3 - Oliva Creative Factory



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

lei ou contrato;

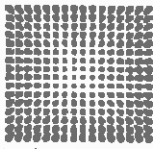
- h. Desobediência às instruções emanadas pelo locador no uso dos seus poderes de direção e fiscalização;
  - i. Instalação de equipamentos ou realização de obras sem prévia autorização escrita do locador;
  - j. Falta de reposição da caução, no prazo de dez dias, após aviso do Município de S. João da Madeira, para o efeito;
2. Em caso de resolução do contrato nos termos referidos no número anterior, o módulo objeto da locação reverterá a favor do locador, sem que o Promotor tenha direito a qualquer indemnização e/ou à devolução da coisa prestada.
  3. O espaço locado deverá ser devolvido em boas condições nos termos definidos no presente caderno de encargos à entidade locadora.

### **Cláusula 18ª - Extinção da locação**

1. Terminada a locação, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de S. João da Madeira, sem que o Promotor tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
2. O módulo em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. Os bens móveis, utensílios adquiridos pelo Promotor e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo, até ao último dia do termo da locação.

### **Cláusula 19ª - Fiscalização**

1. A Câmara Municipal de S. João da Madeira reserva-se no direito de exercer fiscalização da atividade do Promotor e do cumprimento das cláusulas das condições de desenvolvimento da atividade, assim como pela legislação em vigor.
2. No âmbito dos poderes de fiscalização e no caso de incumprimento das obrigações por parte do Promotor, este será punido, a título de cláusula penal, pelo valor correspondente



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

a uma mensalidade.

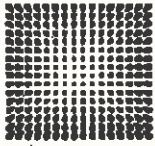
3. Sempre que lhe seja solicitado, o Promotor facultará ao Município de S. João da Madeira todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período da locação.

### **Cláusula 20ª - Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.
3. As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato
4. O Promotor obriga-se a facultar a inspeção do local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, ao espaço locado.

### **Cláusula 21ª - Sigilo**

1. O Promotor deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Câmara Municipal, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A Informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo fornecedor ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

### **Cláusula 22ª - Disposições finais**

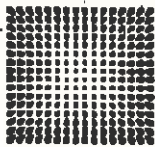
Caso o Promotor venha a desistir da locação ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado três meses a contar do início do prazo de locação, perderá a favor do Município a caução a que diz respeito a cláusula 17ª do Programa do Procedimento, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.

### **Cláusula 23ª - Foro competente**

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios é o Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro.

### **Cláusula 24ª - Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos documentos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, na sua versão atual; e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações.



## **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

### **Cláusula 25ª - Características do espaço a ceder**

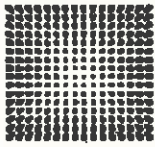
1. Os equipamentos a ceder ao abrigo deste concurso estão localizados na Oliva Creative Factory, Edifício III, módulos 2 e 3, sitos na Rua da Fundação, 240, 3700-119 S. João da Madeira.
2. Instalações e Equipamento:
  - a. O espaço a ceder é disponibilizado no estado em que se encontra.
  - b. É vedado ao Promotor, sem prévia autorização do Município de S. João da Madeira, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

### **Cláusula 26ª - Pessoal**

O Promotor fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

### **Cláusula 27ª - Regras a observar no exercício da atividade**

1. No exercício da locação o Promotor obriga-se a:
  - a. Garantir um serviço de boa qualidade, equivalente, pelo menos, ao que resulta da sua proposta;
  - b. Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de azeio e segurança;
  - c. Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações;



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

### **Cláusula 28ª - Prestação de serviços especiais**

O locador obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações do Município de S. João da Madeira, mediante condições a acordar caso a caso.

### **Cláusula 29ª - Serviços de funcionamento por iniciativa do Promotor**

O Promotor é responsável por designar o horário de funcionamento empresa, sem prejuízo da compatibilidade com os serviços administrativos da incubadora Oliva Creative Factory.

### **Cláusula 30ª - Cláusula penal**

1. No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos e do Programa de Procedimento, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o Promotor constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de S. João da Madeira no valor equivalente ao valor de uma renda mensal.
2. No caso de reincidência, o valor de indemnização será o equivalente ao valor de duas rendas mensais, podendo mesmo vir a constituir motivo para rescisão contratual por parte do Município de S. João da Madeira.
3. Para efeitos do número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período do contrato.