



**MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL**

# **EDITAL**

**Nº 122/2020**

## **Joaquim Cesário Cardador dos Santos, Presidente da Câmara Municipal do Seixal**

Torna público, para efeitos do disposto no art. 56º do Anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, atualizado pela Lei n.º 50/2018 de 16 de agosto, que alterou a Lei nº 169/99 de 18 de setembro, que **por deliberação com o nº 139/2020-CMS**, tomada pela Câmara Municipal do Seixal, em reunião ordinária realizada em 29 de julho, **foi aprovado o Centro Inova Miratejo. Normas de Funcionamento e Utilização.**

### **NORMAS DE FUNCIONAMENTO E UTILIZAÇÃO DO CENTRO INOVA MIRATEJO**

#### **Nota justificativa**

Constitui um importante objetivo da Câmara Municipal do Seixal fomentar o desenvolvimento de novas empresas e criação de emprego, dando preferência àqueles que, pela atividade que se propõem desenvolver, elevem o nível de desenvolvimento local sustentado.

A Autarquia está consciente que um dos fatores decisivos para o sucesso de uma empresa ou atividade comercial é a existência de um local adequado para o desenvolvimento da sua atividade e que muitas vezes o custo associado a esse fator é inabarcável numa fase inicial da vida das empresas.

Por outro lado é também objetivo do Município dinamizar as localidades do Concelho com projetos, serviços e equipamentos inovadores e distintivos que gerem novas dinâmicas para moradores e visitantes. Nesta medida a Câmara Municipal do Seixal tem vindo a adquirir vários espaços no Concelho para implementar diferentes atividades, sendo exemplo disso um conjunto de espaços no Centro Comercial de Miratejo.

Tratando-se de uma área comercial com várias salas em funcionamento, pretende a Câmara Municipal disponibilizar as salas adquiridas a pessoas singulares e coletivas, para o desenvolvimento sustentado de novos projetos nas suas primeiras etapas de vida, proporcionando espaços de trabalho (individual ou em co-work), consultoria de gestão, contabilística, financeira e jurídica, assim como um ambiente de partilha entre os seus utilizadores que, desta forma, poderão contribuir para a modernização e diversificação do tecido empresarial, e para a criação de emprego.



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

Pretende-se consolidar este conceito e esta forma de intervir junto da população e do tecido empresarial, num centro capaz de receber ofertas diversificadas e em áreas compatíveis com um centro comercial, designado por “Centro Inova Miratejo”.

O “Centro Inova Miratejo” (CIM) constituirá, assim, um equipamento que visa apoiar empresas e empresários proporcionando-lhes condições técnicas favoráveis à sua instalação através da cedência de salas ou de postos de trabalho em espaço de *co-work*, considerando-se que terá um impacto significativo no Município, não só ao nível do desenvolvimento económico, mas também da coesão e competitividade regional, atendendo a que o seu objetivo não é financeiro mas antes de contributo para o desenvolvimento económico.

A Câmara Municipal do Seixal garantirá a gestão do CIM e a uniformização e capacitação do espaço, competindo aos utilizadores das salas apenas suportar as despesas ordinárias e assim reduzir substancialmente os custos de fixação da atividade económica.

Considerando o supra exposto, elaboraram-se as presentes Normas, que visam definir as condições de acesso ao CIM, bem como o seu funcionamento e utilização, de forma adequada, por todos os seus utilizadores.

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Artigo 1º Objeto**

As presentes Normas definem as condições para funcionamento e utilização do CIM, sito no Centro Comercial de Miratejo, nas áreas de propriedade da Câmara Municipal do Seixal.

#### **Artigo 2º Âmbito de aplicação**

1. As presentes Normas são aplicáveis a todas as pessoas singulares, empresários em nome individual e pessoas coletivas que exerçam ou pretendam exercer atividades comerciais e/ou de prestação de serviços, na área do Município do Seixal, bem como a cooperativas e outras instituições sem fins lucrativos.

#### **Artigo 3º Competência**

Compete ao Presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação, executar e fiscalizar o cumprimento destas Normas.

#### **Artigo 4.º Entidade gestora**

A Entidade Gestora do CIM é a Câmara Municipal do Seixal.

### **CAPÍTULO II Candidatos e candidatura**



## MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

### Artigo 5.º Candidatos

1. Ao CIM, podem candidatar-se:

a) Para criação do próprio emprego:

- i. Desempregados, com idades compreendidas entre os 18 e os 65 anos, inscritos no IEFP;
- ii. Desempregados com o mínimo do ensino secundário completo ou nível 3 de qualificação ou a frequentar um processo de qualificação conducente à obtenção desse nível de ensino ou qualificação
- iii. Jovens à procura do 1.º emprego com idade entre os 18 e os 35 anos, inclusive, com o mínimo do ensino secundário completo ou nível 3 de qualificação ou a frequentar um processo de qualificação conducente à obtenção desse nível de ensino ou qualificação, e que não tenham tido contrato de trabalho.

b) Quem nunca tenha exercido atividade profissional por conta de outrem ou por conta própria;

c) Trabalhador independente a operar na sua residência e sem instalações físicas;

d) Empreendedores com objetivo de criar postos de trabalho.

2. Todos os candidatos terão de ter obrigatoriamente NIF português.

### Artigo 6.º Candidaturas

1. A Câmara Municipal publicitará, mediante edital e no *site* oficial da Câmara Municipal do Seixal, a possibilidade de apresentação de candidaturas para a ocupação do CIM sempre que se encontrem disponíveis espaços para a sua utilização.

2. As candidaturas serão apresentadas, presencialmente, na Sala da Gestão do CIM, pertencente à Câmara Municipal do Seixal, sita no piso 1 do Centro Comercial de Miratejo; por correio registado com aviso de receção dirigido ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal; ou ainda por correio eletrónico, mediante o preenchimento da ficha de candidatura (conforme Anexo I) que se encontra disponível no *site* oficial da Câmara Municipal do Seixal, acompanhada dos seguintes documentos (quando aplicáveis):

- a. Cópia do pacto social ou estatuto;
- b. Certidão da matrícula na Conservatória do Registo Comercial ou indicação do código de acesso *on line* à certidão permanente;
- c. Declaração de situação regularizada junto dos serviços de Segurança Social e das Finanças ou de autorização de acesso à consulta *on line* nos *sites* daquelas entidades;
- d. Comprovativo de residência ou sede no Município do Seixal;
- e. Fotocópia CC ou documento equivalente;
- f. Curriculum Vitae do candidato selecionado;
- g. Comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (para desempregados);
- h. Declaração em como não desconta para a Segurança Social (para quem nunca tenha exercido atividade profissional por conta de outrem ou por conta própria);
- i. Comprovativo do nível de qualificação do candidato selecionado;
- j. Comprovativo de início de atividade na Autoridade Tributária (para Empresário em Nome Individual);
- k. Declaração, sob compromisso de honra, em como não tem instalações físicas (para Empresário em Nome Individual)
- l. Registo criminal



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

3. Após verificação da documentação identificada no número anterior, a Câmara Municipal do Seixal poderá exigir a apresentação de outros documentos considerados relevantes para a fase de seleção das candidaturas, sendo salvaguardada a confidencialidade dos documentos submetidos.
4. Todos os candidatos serão chamados a uma entrevista de avaliação.
5. A avaliação das candidaturas é feita pelo serviço competente da Entidade Gestora, de acordo com os requisitos e critérios indicados nos artigos 7.º e 10.º, respetivamente.
6. A decisão sobre a avaliação das candidaturas será sempre comunicada por escrito, via e-mail, num prazo máximo de trinta dias úteis após a entrega da candidatura.

### **Artigo 7.º**

#### **Requisitos do projeto**

1. O projeto a candidatar não pode envolver um investimento total superior a € 200.000 ou a criação de mais 10 de postos de trabalho;
2. O projeto tem de garantir a criação de, pelo menos, 1 posto de trabalho;
3. O projeto deve apresentar viabilidade económico-financeira, a analisar pelo serviço competente da Entidade Gestora ou por entidade indicada por esta.

### **Artigo 8.º**

#### **Exclusões**

1. Ficam excluídos os projetos que:
  - a) pela sua operacionalidade, emitam ruído acima dos 55 decibéis ou emitam gases ou cheiros;
  - b) não tenham fontes de financiamento garantidas para o investimento inicial, necessário para o seu arranque;
  - c) obtenham menos de 20 pontos no critério de avaliação "Entrevista" e 12 pontos no critério de avaliação "Viabilidade Económica".

### **Artigo 9.º**

#### **Principais Obrigações dos Candidatos Seleccionados**

1. Os candidatos seleccionados obrigam-se a manter o projeto e respetivos postos de trabalho durante, pelo menos, dois anos a contar da data da assinatura do contrato.
2. É obrigatório, para o candidato selecionado:
  - a) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
  - b) Não se encontrar em situação de incumprimento no que respeita a apoios financeiros concedidos por instituições do Estado;
  - c) Não ter registo de incidentes no sistema bancário, no sistema de garantia mútua ou na Central de Responsabilidades de Crédito do Banco de Portugal, salvo justificação aceite pela instituição bancária e pela sociedade de garantia mútua;
  - d) Dispor de contabilidade organizada, desde que legalmente exigido;
  - e) Dispor de licenciamento e outros requisitos legais para o exercício da atividade ou apresentar comprovativo de ter iniciado o respetivo processo;
  - f) Assegurar todas as condições necessárias ao acompanhamento e verificação da sua atividade, durante o período em que usufrua dos apoios identificados no Artigo 13.º, a realizar pela Câmara Municipal do Seixal ou por entidade por si indicada.



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

### **Artigo 10.º Critérios de seleção**

1. Na apreciação das candidaturas, serão tidos em conta os seguintes critérios gerais de seleção, com a atribuição da respetiva ponderação na avaliação final, detalhados na grelha de análise que integra o Anexo II:

- a. Entrevista - 40%;
- b. Viabilidade económica - 25%;
- c. Atividade - 10%;
- d. Número de postos de trabalho a criar - 10%;
- e. Situação de emprego do promotor - 7%;
- f. Idade do projeto - 4%;
- g. Idade dos promotores - 4%

2. Podem ser considerados outros critérios de seleção propostos pelo serviço competente da Entidade Gestora e aprovados por Despacho do Presidente da Câmara Municipal, devendo os mesmos ser comunicados previamente aos candidatos.

### **CAPÍTULO III Instalações, serviços e apoios**

#### **Artigo 11.º Instalações**

1. O CIM está instalado no Centro Comercial de Miratejo e dispõe de 9 salas qualificadas e infraestruturadas e de 12 postos de trabalho em espaço de *co-work*, de acordo com a seguinte distribuição e como identificado no Anexo III:

- a) Piso 0 - 9 Salas (CIM – S1 a CIM S-9);
- b) Piso 1 – 1 Espaço de *Co-work* (CIM-Cw) e Sala da Gestão (CIM-SG).

2. As salas são, preferencialmente, cedidas para o exercício de atividades de comercialização de produtos ou de prestação de serviços que impliquem atendimento ao público ou que careçam de espaço individual, ou que impliquem a criação de mais do que dois postos de trabalho.

3. Todas as salas são disponibilizadas com as infraestruturas e revestimentos interiores existentes, limpas e em condições de ocupação imediata, sendo da responsabilidade dos seus ocupantes todas as obras complementares que considere necessárias à implementação e desenvolvimento da atividade.

4. Os postos de trabalho em espaço de *cowork* são cedidos para atividades de prestação de serviços que não requeiram atendimento ao público, até ao máximo de dois postos de trabalho criados.

5. Todos os postos de trabalho no espaço de *co-work* dispõem de um ponto de acesso a rede elétrica e mobiliário de apoio, sendo da responsabilidade dos seus ocupantes o equipamento informático que considere necessário ao desenvolvimento da atividade.

6. Os ocupantes do espaço de *co-work* dispõem ainda de sala de reuniões comum, espaço de acolhimento, pólo de impressão e fotocópias, e copa de serviço.

7. Para utilização comum, o CIM disponibiliza um auditório para ações de formação ou de divulgação da própria atividade, bem como a sala de reuniões sita no espaço de *co-work*, mediante reserva e de acordo com a respetiva disponibilidade.





## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

### **Artigo 12.º Serviços base**

1. Acesso a *Wi-fi* gratuito;
2. Acesso aos espaços comuns e à respetiva sala no horário de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo;
3. Limpeza dos espaços comuns;
4. Serviço de vigilância no período de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo;

### **Artigo 13.º Apoios**

1. Todos os utilizadores do CIM usufruem, gratuitamente, durante os 2 primeiros anos de atividade, de:
  - a) Isenção de pagamento de renda;
  - b) Consultoria de gestão, jurídica, contabilística e fiscal;
  - c) Consultoria e apoio na elaboração do Modelo de Negócios e Projeções Financeiras para os dois primeiros exercícios económicos;
  - d) Utilização do pólo de impressão e cópias, em volume determinado, nos termos e condições que venham a ser definidos por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.
2. Todos os utilizadores do CIM usufruem gratuitamente de apoio à promoção da empresa, pela divulgação dos seus produtos e serviços através de:
  - a) Site da Câmara Municipal do Seixal;
  - b) Participação em feiras e certames, em conjunto com o Município;
  - c) Divulgação dos seus serviços e trabalhos em publicações da Câmara Municipal do Seixal;

## **CAPÍTULO IV Utilização**

### **Artigo 14.º Contrato**

1. Os candidatos, cujas candidaturas tenham sido aprovadas, celebrarão um contrato de comodato para ocupação de sala, ou de locação para ocupação de posto de trabalho em espaço de *co-work*, com o Município do Seixal, nos termos das minutas que integram o Anexo IV.
2. Os contratos de comodato e de locação produzirão efeitos pelo prazo de 2 anos, após o que deverão ser revistas as condições para permanência no CIM, e estabelecido novo contrato, se for essa a vontade de ambas as partes.
3. Os contratos que venham a ser celebrados em execução das presentes Normas poderão ser livremente denunciados por qualquer uma das partes nos termos aí previstos.
4. É condição para a utilização das instalações a celebração prévia do contrato referido no presente artigo.

### **Artigo 15.º Instalações e equipamentos**

1. Os utilizadores do CIM utilizarão em exclusivo as salas e os postos de *co-work* cedidos; este direito é intransmissível e utilizável apenas para os fins inerentes ao desenvolvimento das atividades que se propõem realizar.
2. Os utilizadores não poderão, a qualquer título, arrendar, ou ceder, no todo, ou em parte, as salas ou postos de *co-work* cedidos, sob pena de resolução imediata e automática do contrato e consequente perda de direito de instalação no CIM.



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

3. A realização do investimento e a criação dos postos de trabalho devem estar concluídas no prazo de 3 meses a contar da data da assinatura do contrato.
4. Os utilizadores deverão manter as salas em regime de utilização permanente e efetiva.
5. No caso de cessação temporária de atividade, tal deverá ser comunicado por escrito à Câmara Municipal do Seixal, indicando os fundamentos e a duração prevista da interrupção.
6. Nos casos previstos no número anterior, a manutenção da produção de efeitos do contrato e o direito de utilização das salas cedidas e dos demais serviços/apoios, durante o período da cessação temporária de atividade, ficará dependente de autorização expressa por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.
7. Os utilizadores não poderão introduzir qualquer alteração na estrutura dos espaços cedidos sem prévia autorização por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.

### **Artigo 16.º**

#### **Obras e reparações das instalações**

1. A Câmara Municipal do Seixal reserva para si o direito de inspecionar as salas cedidas para comprovar o seu estado de conservação e de ordenar as reparações que considere necessárias para repor as instalações e os equipamentos nas condições em que se encontravam à data de entrega. Para esse efeito, o candidato selecionado terá de facultar à Câmara Municipal do Seixal e a quem esta determinar o acesso às salas, sempre que esta o solicite;
2. Os utilizadores do CIM selecionados deverão executar as reparações nas instalações e equipamentos que lhe venham a ser determinadas, nos termos do número anterior, no prazo estabelecido pela Câmara Municipal do Seixal, devendo iniciar imediatamente os trabalhos que se destinem a pôr termo a situações que possam causar danos a terceiros ou comprometer a estabilidade estrutural ou a harmonia do edifício onde se situam as salas;
3. Se o utilizador não proceder, no prazo estabelecido, às reparações determinadas pela Câmara Municipal do Seixal, nos termos dos números anteriores, esta poderá mandar executar as reparações a expensas daquele, debitando posteriormente os correspondentes custos;
4. A falta de realização das reparações determinadas, nos termos dos números anteriores, no prazo fixado pela Câmara Municipal do Seixal, constituirá fundamento para a imediata resolução dos efeitos do contrato de utilização das instalações do CIM e consequente entrega das instalações livres de pessoas e bens, exceto os que pertençam e tenham sido cedidos pela Câmara Municipal;
5. Os utilizadores do CIM não poderão opor-se à realização, nas salas cedidas, das reparações às instalações e equipamentos exigidas pela manutenção geral do edifício e pela instalação e/ou manutenção dos serviços e infraestruturas comuns; o programa de realização dessas reparações será comunicado com a antecedência mínima de 7 dias, sendo inserido no programa geral de manutenção, ressalvando-se, na medida do possível, os interesses do ocupante na fixação da data dos trabalhos.

### **Artigo 17.º**

#### **Encargos**

1. Os utilizadores do CIM são responsáveis pelas despesas fixas referentes às salas cedidas, designadamente limpeza, condomínio, eletricidade, água, etc.;
2. Os utilizadores que venham a usufruir do espaço de *co-work*, são responsáveis pela despesa referente ao valor que resulte da divisão do condomínio daquele espaço, à data da assinatura do contrato, pelos 12 postos de trabalho que o integram.



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

### **Artigo 18.º**

#### **Deveres e obrigações dos utilizadores**

1. Cada utilizador do CIM manterá com os outros ocupantes do edifício, e com a Câmara Municipal do Seixal, relações de boa convivência cívica, comprometendo-se a garantir, nomeadamente:

- a. A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes;
- b. O uso normal e adequado das instalações comuns e espaços cedidos;
- c. O respeito pelas normas de higiene e segurança relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas;
- d. O respeito pelas normas de higiene e segurança complementares que venham a ser definidas pela Câmara Municipal do Seixal, em situações excecionais de epidemias e pandemias;
- e. O bom estado de conservação e funcionamento das salas e dos postos de trabalho em espaço de *co-work*, cedidos, de forma a devolvê-los à Câmara Municipal do Seixal em perfeitas condições de reutilização;
- f. A utilização dos espaços cedidos apenas, e só, para finalidade e atividade contratualmente estabelecidas;
- g. A não utilização dos espaços cedidos por elementos estranhos;
- h. As licenças e alvarás de funcionamento;
- i. Uma gestão eficiente do consumo de eletricidade, água, comunicações e equipamentos.

2. Cada utilizador aceitará ser o único responsável pela vigilância e conservação dos seus bens e equipamentos, nada tendo a exigir a qualquer título ao Município do Seixal, designadamente em caso de desaparecimento ou danificação dos mesmos.

## **CAPÍTULO V Disposições finais**

### **Artigo 19.º**

#### **Disposições**

1. A Câmara Municipal do Seixal não será responsável pela atividade desenvolvida pelos utilizadores do CIM, bem como por acidentes pessoais que possam ocorrer durante a permanência dos mesmos no CIM, cabendo somente à Câmara Municipal assegurar a manutenção das condições previstas nas presentes normas para o desenvolvimento da atividade para que foi aceite e acordada a respetiva utilização.

2. A Câmara Municipal do Seixal não poderá ser responsabilizada, civil ou judicialmente, em hipótese alguma, pelo incumprimento das obrigações fiscais, laborais, sociais, comerciais e financeiras, que constituam encargo dos utilizadores do CIM, perante os seus fornecedores, colaboradores e quaisquer terceiros.

3. A Câmara Municipal do Seixal poderá rever as presentes Normas, a todo o tempo, introduzindo novas disposições e/ou alterando as normas existentes, com o objetivo de melhorar as condições de funcionamento do CIM.

### **Artigo 20.º**

#### **Resolução do contrato**

1. O Município do Seixal reserva-se o direito de, unilateralmente, decretar a resolução do contrato, nas seguintes situações:

- a) se os meios disponibilizados não estiverem a ser devidamente utilizados;
- b) caso se verifique incumprimento das obrigações, deveres e encargos estabelecidos nas presentes Normas ou no respetivo contrato;





## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

c) caso se verifique o incumprimento de qualquer das condições ou obrigações previstas na lei, regulamentação, protocolos e contratos aplicáveis;

d) caso se verifique o incumprimento injustificado das obrigações decorrentes da aprovação do projeto.

2. Em caso de resolução por parte da Câmara Municipal do Seixal, os utilizadores dispõem de 5 dias úteis, após a data de receção da carta de resolução, para retirarem do CIM todos os seus bens e equipamentos, sob pena de essa remoção ser efetuada pela Câmara Municipal, que conservará os mesmos pelo período de 30 dias.

3. Os utilizadores do CIM expressamente aceitam que, se nada disserem no prazo referido no número anterior, o seu silêncio terá o valor de declaração negocial e significará que doam ao Município o que não tenham querido reclamar, podendo este fazer com tais bens o que entender conveniente.

### **Artigo 21.º**

#### **Seguro das instalações**

Cada candidato selecionado que ocupe uma sala ou posto de trabalho em espaço de co-work deverá contratar um seguro de responsabilidade civil para cobertura de danos a terceiros, pessoais e materiais decorrentes do exercício da sua atividade ou provocados pelos equipamentos instalados.

### **Artigo 22.º**

#### **Responsabilidade civil e criminal**

A utilização das instalações do CIM para fins contrários à lei e/ou aos bons costumes, incluindo a utilização dos meios informáticos, confere o direito ao Município do Seixal de decretar a resolução do contrato celebrado, sem prejuízo da responsabilidade direta e exclusiva do utilizador, a qualquer título.

### **Artigo 23.º**

#### **Prazos**

Os prazos estabelecidos nas presentes Normas contam-se de acordo com as regras previstas no artigo 86.º do Código do Procedimento Administrativo.

### **Artigo 24.º**

#### **Ações fiscalizadoras**

1. A fiscalização das disposições das presentes Normas compete à Câmara Municipal do Seixal.
2. Os utilizadores do CIM deverão facultar à Câmara Municipal do Seixal, no exercício das ações de fiscalizações em execução das presentes Normas ou dos contratos que venham a ser celebrados, o acesso às salas cedidas e aos documentos justificadamente solicitados.

### **Artigo 25.º**

#### **Casos Omissos**

Caberá ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal proceder ao esclarecimento de qualquer dúvida sobre a aplicação das presentes Normas, bem como a integração dos casos omissos.

### **Artigo 26.º**

#### **Entrada em vigor**

As presentes Normas entrarão em vigor no dia útil seguinte à data da sua publicação.



## MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

### **ANEXOS:**

Anexo I – Ficha de Candidatura

Anexo II – Grelha de Análise

Anexo III – Identificação de Salas, de Espaço de *Co-work* e de Sala de Gestão

Anexo IV – Minutas de Contrato de Comodato e de Locação para *Co-work*

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares habituais estabelecidos na Lei, por trinta dias.

Seixal, 30 de julho de 2020.

O Presidente da Câmara Municipal

---

Joaquim Cesário Cardador dos Santos.

0.

## Anexo I

### Ficha de Candidatura

#### 1. IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO E DOS PROMOTORES

Nome dos Promotores	Nº CC / Doc. Equivalente	NIF	Data nascimento	Situação Emprego (Empregado, Desempregado, Empresário)

Morada (Sede Social) \_\_\_\_\_

Código Postal \_\_\_\_\_

Localidade \_\_\_\_\_

Concelho \_\_\_\_\_

Distrito \_\_\_\_\_

Telefone/ Telemóvel \_\_\_\_\_

E-mail \_\_\_\_\_

Nº Identificação Fiscal \_\_\_\_\_

Atividade \_\_\_\_\_

CAE \_\_\_\_\_

#### 2. CALENDARIZAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO PROJETO

Empresa nova

Data Prevista para Constituição

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Data Prevista para Início

Abertura de atividade

Atividade

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Empresa existente

Data da Constituição

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Data de início de Atividade

\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

### 3. PERFIL DOS PROMOTORES

Descrição de:

- . competências personalísticas e técnicas dos promotores
- . habilitações literárias
- . formações complementares
- . experiência profissionais
- . competências digitais

### 4. DESCRIÇÃO DO PROJETO

Descrição do projeto assim como dos seus principais objetivos, características e outra informação relevante

### 5. TIPO DE BENS A PRODUZIR / COMERCIALIZAR OU SERVIÇOS A PRESTAR

Descrição dos bens a produzir / comercializar ou dos serviços a prestar

Descrição da proposta de valor a apresentar (quais as necessidades do mercado que vai colmatar, qual ou quais os fatores diferenciadores dos produtos ou serviços)

0.

6. **MERCADO**

**6.1 Potenciais Clientes**

Descrição detalhada do ou dos segmentos de mercado que pretende atingir (idade, hábitos, localização geográfica, etc)

**6.2 Potenciais Fornecedores**

Descrição dos fornecedores ou parceiros chave para o projeto

**7. PREVISÃO DE VENDAS DE BENS OU SERVIÇOS DO PROJETO**

Explicar os pressupostos do cálculo da previsão de vendas para 1º e 2º ano (só para projetos novos)



## 8. VENDAS

(Unid: Euros)

Descrição	Ano 1	Ano 2
1.Vendas de produtos		
2.Prestação de Serviços		
<b>TOTAL</b>		

Previsão do valor anual de vendas para os projetos novos e valor de vendas efetivos dos últimos dois exercícios para projetos já existentes

## 9. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

(Unid: Euros)

Descrição	Ano 1	Ano 2
1. Subcontratos		
2. Eletricidade		
3. Combustíveis		
4. Água		
5. Ferramentas e Utensílios		
6. Material de Escritório e Expediente		
7. Rendas e Alugueres		
8. Comunicações		
9. Seguros (multirriscos, acidentes de trabalho, saúde, viaturas)		
10. Deslocações e Estadias		
11. Conservação (equipamentos, instalações)		
12. Limpeza, Higiene e Conforto		
13. Comissões sobre Vendas		
14. Publicidade		
15. Trabalhos Especializados (Contabilidade, Advogado, Informática, Segurança Higiene, etc.)		
16. Outros Fornecimentos Serviços Externos		
<b>TOTAL</b>		

Calcular o valor previsto para os 2 primeiros anos para cada rubrica para os projetos novos / Valores constantes da contabilidade dos 2 últimos exercícios para projetos já existentes

## 10. GASTOS COM PESSOAL

Unid: Euros

Funções	Nº Postos de trabalho a criar	Nº Trabalhadores Existente	Salário Bruto Mensal Previsto
Administração/Direção			
Administração/Financeira			
Comercial			
Produção			
Manutenção			
Outros			
<b>TOTAL</b>			

Descrição	Ano 1	Ano 2
1. Recrutamento		
2. Formação		
3. Seguro acidentes trabalho / saúde		
4. Outros		

Previsão para projetos novos e valores dos últimos 2 exercícios para projetos existentes

## 11. Investimento inicial

Unid: Euros

Descrição por	Valor Previsto
1. Obras	
2. Ativos Fixos Tangíveis	
▪ Material informático	
▪ Mobiliário	
▪ Equipamentos	
▪ Viaturas	
▪ Outros	
3. Ativos Intangíveis	
▪ Software Informático	
▪ Licenças	
▪ Trespasse	
▪ Outros	

A preencher apenas para projetos novos

**ANEXO II**  
**Grelha de Análise**

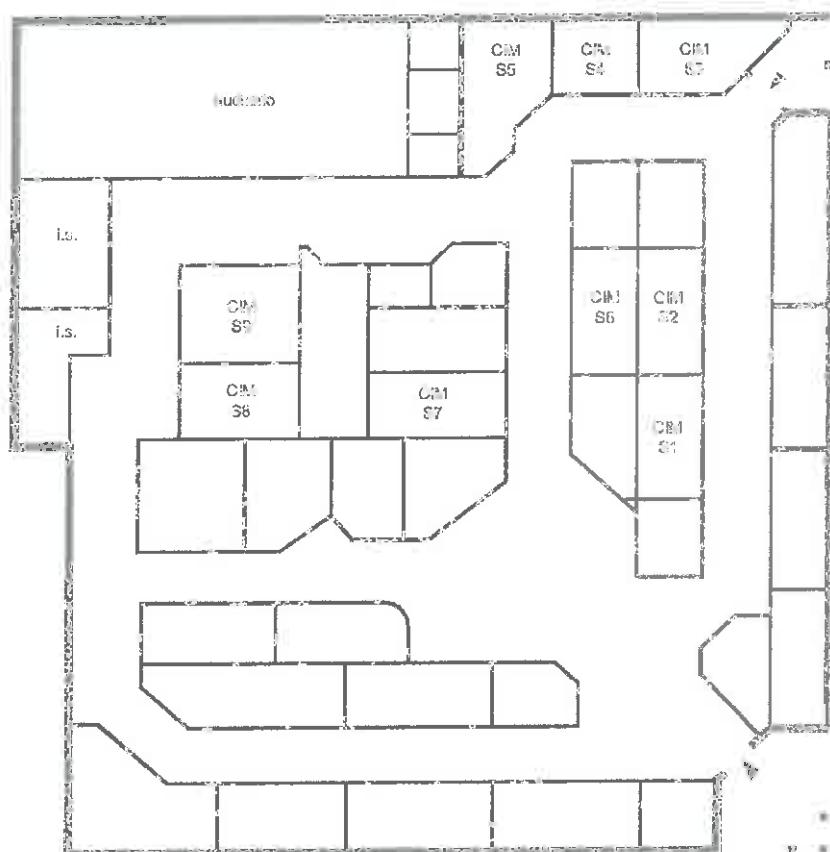
<b>Entrevista</b>	<b>40</b>
<b>Competências para o desenvolvimento do negócio</b>	<b>15</b>
Experiência	5
Habilitações literárias / Formações complementares	5
Competências digitais	3
Organização	2
<b>Descrição do negócio e suas envolventes</b>	<b>10</b>
<b>Conhecimentos de ferramentas de gestão</b>	<b>5</b>
<b>Fluência e coerência no discurso</b>	<b>5</b>
<b>Apresentação geral</b>	<b>5</b>
<b>Viabilidade Económica</b>	<b>25</b>
<b>Fontes de financiamento garantido para investimento inicial</b>	<b>7</b>
<b>Resultados Líquidos positivos previsionais (Acumulativo)</b>	<b>6</b>
No ano n	2
No ano n+1	2
No ano n+2	2
<b>Taxa Crescimento negócio (Acumulativo)</b>	<b>7</b>
No ano n	2,5
No ano n+1	2,5
No ano n+2	2
<b>Autonomia Financeira positiva (Acumulativo)</b>	<b>5</b>
No ano n	1,66
No ano n+1	1,66
No ano n+2	1,68
<b>Atividade</b>	<b>10</b>
Serviços (inclui serviços administrativos de qualquer área)	10
Serviços com atendimento público	5
Comércio	5
<b>Nº Postos de trabalho a criar</b>	<b>10</b>
1 posto de trabalho	5
Entre 2 e 5 postos de trabalho	8
Entre 5 e 10 postos de trabalho	10
<b>Situação de emprego do promotor</b>	<b>7</b>
Desempregado	7
Empresário (ENI ou Empresa Constituída)	6
Empregado	4

Idade do projeto	
Em fase de arranque	4
Inferior a 1 ano	4
Entre 1 e 3 anos	3,5
Entre 3 e 5 anos	2
Superior a 5 anos	1

Idade dos promotores	
Dos 18 aos 25 anos	4
Dos 25 aos 35 anos	2
Dos 35 aos 55 anos	4
Superior a 55 anos	1

Anexo III  
Identificação de Salas | Espaço de Co-work | Sala da Gestão

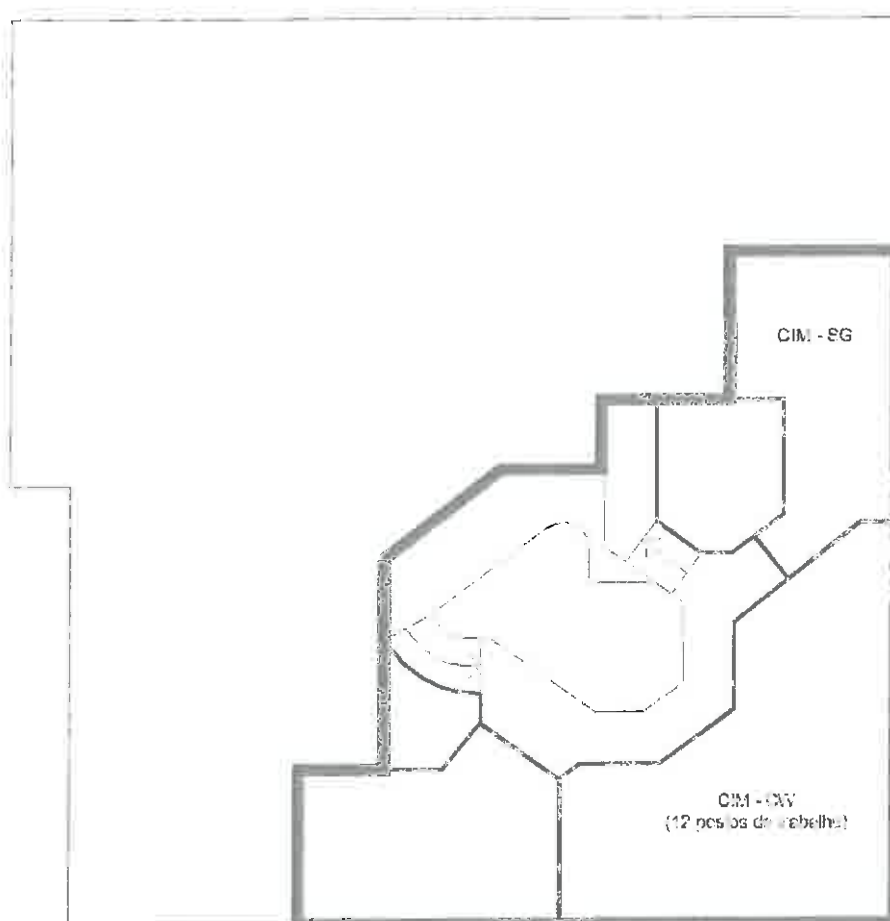
- Piso 0 -  
(9 salas)



CIM - S1:	18.45 m <sup>2</sup>
CIM - S2:	18.45 m <sup>2</sup>
CIM - S3:	20.69 m <sup>2</sup>
CIM - S4:	14.40 m <sup>2</sup>
CIM - S5:	25.60 m <sup>2</sup>
CIM - S6:	18.45 m <sup>2</sup>
CIM - S7:	20.63 m <sup>2</sup>
CIM - S8:	18.24 m <sup>2</sup>
CIM - S9:	20.57 m <sup>2</sup>



- Piso 1 -  
(Espaço de Co-work e Sala da Gestão)



**CIM-CW:** Centro Inova Miratejo - Espaço Co-work

**CIM-SG:** Centro Inova Miratejo - Sala de Gestão



1

## ANEXO IV

### MINUTA DE CONTRATO DE COMODATO

ENTRE,

**O MUNICÍPIO DO SEIXAL**, neste ato outorgando o seu órgão executivo, a Câmara Municipal do Seixal, com o NIPC 506173968 e sede na Alameda dos Bombeiros Voluntários, 45, 2844-001 Seixal, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Joaquim Cesário Cardador dos Santos, no uso dos poderes conferidos pela Deliberação n.º \_\_\_\_/20\_\_-CMS de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, e que passará em seguida a ser identificado por **COMODANTE ou Primeiro Outorgante**;

E

\_\_\_\_\_, com o NIPC/NIF \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, neste ato representada nos termos legais, por \_\_\_\_\_, e que passará em seguida a ser identificada como **COMODATÁRIA ou Segunda Outorgante**,

Aos \_\_\_\_ dias do mês de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_, no \_\_\_\_\_, é celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato que é de comodato, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

#### CLÁUSULA 1.ª

##### (Objeto)

O Município do Seixal é proprietário e legítimo possuidor da Sala CIM S - \_\_\_\_ , do Centro Inova Miratejo (doravante, CIM), sito no edifício do Centro Comercial de Miratejo, na R. Soeiro Pereira Gomes 33 - 33A, 2855-215 Corroios, inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Corroios, sob o artigo matricial 5214, correspondente à Fração \_\_\_\_ .

#### CLÁUSULA 2.ª

##### (Finalidade)

Pelo presente contrato, o COMODANTE entrega ao COMODATÁRIO e, este aceita, o imóvel descrito na cláusula primeira, a título gratuito, para que este o utilize no desenvolvimento de atividades que constituam o seu objeto económico-social e de interesse para o município.



### CLÁUSULA 3.ª

#### (Utilização)

1. O COMODANTE permite que o COMODATÁRIO utilize a designada Sala CIM S - \_\_\_\_\_ (Fração \_\_\_\_\_) para as finalidades descritas na segunda cláusula, e este compromete-se a respeitar integralmente as características das instalações atendendo ao fim a que se destinam, não lhe podendo dar outro uso sem expressa autorização do Município do Seixal, nem do mesmo fazer qualquer utilização imprudente.

2. Para além da sala identificada no número anterior, o COMODANTE permite ainda ao COMODATÁRIO a utilização de:

- a) Sala de reuniões comum aos utilizadores do CIM, situada no espaço de *co-work*;
- b) Auditório para ações de formação ou de divulgação da atividade, mediante reserva e de acordo com a respetiva disponibilidade.

### CLÁUSULA 4.ª

#### (Prazo)

1. O presente contrato de comodato é celebrado pelo prazo de 2 (dois) anos, com início na data da sua assinatura, findo o qual poderão ser revistas e reduzidas a novo contrato, as condições para permanência do COMODATÁRIO no CIM, caso seja a vontade de ambas as partes.

2. O presente contrato pode ser denunciado antes do prazo identificado no número anterior, por qualquer uma das partes, com a antecedência mínima de \_\_\_\_\_ dias.

### CLÁUSULA 5.ª

#### (Obrigações do Comodatário)

Na vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO obriga-se a:

1. Assumir de forma exclusiva os encargos decorrentes, entre outros, das seguintes despesas:

- a) Despesas decorrentes da celebração de contratos e consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;
- b) Despesa inerente ao valor de condomínio atribuído à Fração em causa;
- c) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do imóvel;
- d) Pagamentos de quaisquer taxas ou tarifas;
- e) Pagamento de prémios de seguro de incêndio, responsabilidade civil e todos os demais

legalmente exigíveis, fazendo prova anualmente do respetivo pagamento, junto da Câmara Municipal.

2. Manter com os outros ocupantes do Centro Inova Miratejo e com a Câmara Municipal do Seixal, relações de boa convivência cívica, comprometendo-se a garantir, nomeadamente:

- a) A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes;
- b) O uso normal e adequado das instalações comuns e postos de trabalho cedidos;
- c) O respeito pelas normas de higiene e segurança relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas;
- d) O respeito pelas normas de higiene e segurança complementares que venham a ser definidas pela Câmara Municipal do Seixal, em situações excecionais de epidemias e pandemias;
- e) O bom estado de conservação e funcionamento dos espaços e equipamentos, de forma a devolvê-los à Câmara Municipal do Seixal em perfeitas condições de reutilização;
- f) A utilização dos espaços cedidos apenas, e só, para finalidade e atividade contratualmente estabelecidas;
- g) A não utilização dos espaços cedidos por elementos estranhos;
- h) As licenças e alvarás de funcionamento.

3. Suportar encargos e despesas inerentes ao seguro para o recheio do Edifício e outros que, por lei, sejam obrigatórios para o normal funcionamento do espaço.

4. Utilizar o espaço e os equipamentos referidos no números 1 e 2 da cláusula 3ª, de forma diligente e cuidadosa e em cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis.

5. Dar imediato conhecimento ao COMODANTE logo que tome conhecimento de alguma situação que implique ou possa implicar uma deterioração ou mau funcionamento dos espaços e equipamentos.

6. Ser o único responsável pela vigilância e conservação dos seus bens e equipamentos, nada tendo a exigir a qualquer título ao Município do Seixal, designadamente em caso de desaparecimento ou danificação dos mesmos.

7. Conhecer, cumprir e fazer cumprir todas as Normas de funcionamento do CIM, aprovadas.

## CLÁUSULA 6.ª

### (Compromisso)

1. Pelo presente contrato de comodato, o COMODATÁRIO vincula-se a promover a plena utilização do equipamento, dando uso continuado e ininterrupto ao fim a que se destina o presente comodato.

#### **CLÁUSULA 7.ª**

##### **(Benfeitorias)**

Quaisquer obras que o COMODATÁRIO pretenda realizar no imóvel comodatado assim como na zona envolvente, necessitam de prévia autorização escrita do COMODANTE, ficando todas as benfeitorias realizadas, sujeitas ao regime previsto no n.º1 do artigo 1138.º do Código Civil.

#### **CLÁUSULA 8.ª**

##### **(Resolução)**

1. O presente contrato poderá ser resolvido a qualquer momento pelo COMODANTE, caso o COMODATÁRIO não cumpra alguma das obrigações a que fica adstrito nos termos do presente contrato, das Normas em vigor, e demais obrigações resultantes do artigo 1135.º do Código Civil.
2. O COMODANTE poderá resolver de imediato o presente contrato caso o COMODATÁRIO não dê cumprimento ao definido na cláusula sexta por um período continuado de 30 dias.

#### **CLÁUSULA 9.ª**

##### **(Norma de devolução ou entrega)**

Cessando a vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO entregará ao COMODANTE o imóvel, no mesmo estado de conservação e funcionamento em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do mesmo.

#### **CLÁUSULA 10.ª**

##### **(Normas Subsidiárias)**

Nos casos omissos aplicar-se-ão as disposições constantes dos artigos 1129.º a 1141.º do Código Civil.



**CLÁUSULA 11.ª**

**(Foro)**

O Tribunal Judicial da Comarca do Seixal será o competente para conhecer de todas as questões e litígios emergentes do presente contrato.

**O PRIMEIRO OUTORGANTE,**

**Pelo Município do Seixal**

**O Presidente da Câmara Municipal**

**(Joaquim Cesário Cardador dos Santos)**

**O SEGUNDO OUTORGANTE,**

\_\_\_\_\_

O \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_)



#### ANEXO IV

#### MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA CO-WORK

Entre:

**MUNICÍPIO DO SEIXAL**, pessoa coletiva n.º 506173968, com sede na Alameda dos Bombeiros Voluntários n.º 45, 2844-001 Seixal, representado pelo Presidente do seu órgão executivo, a Câmara Municipal, Joaquim Cesário Cardador dos Santos, com poderes para o ato, adiante designado por Primeiro Outorgante;

E

\_\_\_\_\_, com \_\_\_\_\_ morada/sede \_\_\_\_\_ em \_\_\_\_\_, portadora do cartão de contribuinte n.º \_\_\_\_\_/NIPC \_\_\_\_\_, (aqui representada por \_\_\_\_\_), e com poderes para o ato, que verifiquei, adiante designada por Segunda Outorgante;

Celebram o presente contrato, o qual, se regerá pelas cláusulas seguintes:

##### Primeira

##### (Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto a cedência de \_\_\_\_ posto (s) de trabalho, localizado (s) no Espaço de *Co-work* do Centro Inova Miratejo, para desenvolvimento de \_\_\_\_\_ (proposta de atividade).

2. Esta cedência de espaço inclui a utilização de:

- a) Ponto de acesso a rede elétrica e mobiliário de apoio, sendo da responsabilidade dos seus ocupantes o equipamento informático que considere necessário ao desenvolvimento da atividade;
- b) Sala de reuniões comum, espaço de acolhimento, pólo de impressão e fotocópias, e copa de serviço;
- c) Auditório para ações de formação ou de divulgação da atividade, bem como de sala de reuniões sita no Espaço de *Co-work*, mediante reserva e de acordo com a respetiva disponibilidade.

**Segunda**

(Prazo)

Este contrato vigorará por um período de 2 anos, com efeito a partir de \_\_\_\_\_ (data) até \_\_\_\_\_ (data).

**Terceira**

(Contraprestação)

Como contrapartida pela utilização do espaço indicado na cláusula primeira, o Segundo Outorgante entregará ao Primeiro o valor mensal de \_\_\_\_\_, IVA incluído, que será pago no primeiro dia útil de cada mês, mediante fatura emitida.

**Quarta**

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante cede ao Segundo o(s) posto(s) de trabalho n.º(s) \_\_\_\_\_ para realização da sua atividade.

2. O primeiro Outorgante cede ao Segundo:

a) Acesso a *Wi-fi* gratuito;

b) Acesso aos espaços comuns e à respetiva sala no horário de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo;

c) Limpeza dos espaços comuns;

d) Serviço de vigilância no período de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo.

3. Durante o período de vigência deste contrato, o Primeiro Outorgante compromete-se, ainda, a garantir ao Segundo:

a) Isenção de pagamento de renda;

b) Consultoria de gestão, jurídica, contabilística e fiscal;

c) Consultoria e apoio na elaboração do Modelo de Negócios e Projeções Financeiras para os dois primeiros exercícios económicos;

d) Utilização do pólo de impressão e cópias, em volume determinado, nos termos e condições que venham a ser definidos por Despacho do Presidente da Câmara Municipal;

e) Apoio à promoção da empresa, pela divulgação dos seus produtos e serviços através do *Site* da Câmara Municipal do Seixal, da participação em feiras e certames, em conjunto com o Município, e da divulgação dos seus serviços e trabalhos em publicações da Câmara Municipal do Seixal;

## **Quinta**

### **(Obrigações do Segundo Outorgante)**

1. O Segundo Outorgante compromete-se a manter com os outros ocupantes do Centro Inova Miratejo e com a Câmara Municipal do Seixal, relações de boa convivência cívica, comprometendo-se a garantir, nomeadamente:

- a) A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes;
- b) O uso normal e adequado das instalações comuns e postos de trabalho cedidos;
- c) O respeito pelas normas de higiene e segurança relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas;
- d) O respeito pelas normas de higiene e segurança complementares que venham a ser definidas pela Câmara Municipal do Seixal, em situações excecionais de epidemias e pandemias;
- e) O bom estado de conservação e funcionamento dos espaços e equipamentos, de forma a devolvê-los à Câmara Municipal do Seixal em perfeitas condições de reutilização;
- f) A utilização dos espaços cedidos apenas, e só, para finalidade e atividade contratualmente estabelecidas;
- g) A não utilização dos espaços cedidos por elementos estranhos;
- h) As licenças e alvarás de funcionamento.

2. Os encargos e despesas inerentes ao seguro para o recheio do Edifício e outros que, por lei, sejam obrigatórios para o normal funcionamento do espaço são da responsabilidade do Segundo Outorgante.

3. O Segundo Outorgante compromete-se a utilizar o espaço e os equipamentos referidos no número 2 da cláusula 1ª, de forma diligente e cuidadosa e em cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis.

4. O Segundo Outorgante deve dar imediato conhecimento ao Primeiro Outorgante logo que tome conhecimento de alguma situação que implique ou possa implicar uma deterioração ou mau funcionamento dos espaços e equipamentos.

5. O Segundo Outorgante aceita ser o único responsável pela vigilância e conservação dos seus bens e equipamentos, nada tendo a exigir a qualquer título ao Município do Seixal, designadamente em caso de desaparecimento ou danificação dos mesmos.

## **Sexta**

### **(Extinção do contrato)**

1. O presente contrato extingue-se por caducidade, no final do seu prazo de vigência, ou por rescisão.

2. Qualquer que seja a causa da rescisão, o Segundo Outorgante fica obrigado a entregar ao Primeiro Outorgante todos os espaços, bens e equipamentos que lhes foram disponibilizados, em perfeitas condições de funcionamento e conservação, ressalvando-se as deteriorações e desgaste decorrentes do

seu uso normal e prudente.

2. Em caso de resolução por parte da Câmara Municipal do Seixal, o Segundo Outorgante dispõe de 5 dias úteis, após a data de receção da carta de resolução, para retirar do CIM todos os seus bens e equipamentos, sob pena de essa remoção ser efetuada pela Câmara Municipal, que conservará os mesmos pelo período de 30 dias.

3. O Segundo Outorgante expressamente aceita que, se nada disser no prazo referido no número anterior, o seu silêncio terá o valor de declaração negocial e significará que doa ao Município o que não tenha querido reclamar, podendo este fazer com tais bens o que entender conveniente.

4. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das devidas indemnizações legais.

5. Para todas as questões emergentes do contrato será competente o tribunal \_\_\_\_\_ (referir tribunal competente).

#### **Sétima**

(Certificação)

As assinaturas dos Outorgantes que constam no presente contrato vão ser reconhecidas, nos termos do artigo 38º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006 de 29 de março.

Ambos os Outorgantes leram o presente contrato e concordaram na íntegra com o seu conteúdo.

O presente contrato é constituído por \_\_ folhas e feito em duplicado, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020, destinando-se um exemplar a cada um dos Outorgantes.

Pelo Primeiro Outorgante

\_\_\_\_\_  
Joaquim Cesário Cardador dos Santos  
Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Pelo Segundo Outorgante

\_\_\_\_\_