



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

**CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PARA A
INSTALAÇÃO E ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO DE
RESTAURAÇÃO NO PARQUE CENTRAL DA MAIA**

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 ARRENDAMENTO DE ESPAÇO	3
2. INÍCIO DE USO, FRUIÇÃO E EXPLORAÇÃO	4
3. LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO E DE UTILIZAÇÃO.....	4
4. PAGAMENTO DA RENDA E GARANTIAS.....	5
5. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	6
6. PRAZO DO ARRENDAMENTO.....	7
7. <i>INTUITU PERSONAE</i>	7
8. OBRAS E TRABALHOS A CARGO DA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	8
9. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	9
10. RESCISÃO DO CONTRATO.....	10
11. RESCISÃO DO CONTRATO PELA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	11
12. EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO	11
13. SEGUROS.....	12
14. PROTEÇÃO DE DADOS.....	12
II. CONDIÇÕES ESPECIAIS.....	12
1. BENFEITORIAS OBRIGATÓRIAS A REALIZAR PELA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	12
2. FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO E INSTALAÇÃO	14
3. RECURSOS HUMANOS.....	14
4. DEMAIS REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE	15
5. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	15
6. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	16

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 “Instalação e Arrendamento de Um Espaço de Restauração no Parque Central da Maia”, com vista à celebração de contrato arrendamento do mesmo.

I. CONDIÇÕES GERAIS

1. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ESPAÇO

- 1.1. As disposições deste Caderno de Encargos serão consideradas como parte integrante do Contrato de Arrendamento pelo qual a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., em representação da Entidade Proprietária, o Município da Maia, doravante designada por ESPAÇO MUNICIPAL ou por Entidade Arrendadora, dá à respetiva Entidade Arrendatária o direito a utilizar e explorar uma atividade comercial na Fração B sita no Parque Central da Maia, sendo que, nesse sentido, todas as condições técnicas e normas administrativas têm obrigatoriamente de ser cumpridas.

- 1.2. É da responsabilidade da Entidade Arrendatária projetar, construir, explorar e manter as instalações de acordo com o estipulado no Contrato de Arrendamento e nos seus anexos.
- 1.3. Nenhuma disposição deste Caderno de Encargos poderá diminuir as responsabilidades da Entidade Arrendatária, previstas no Contrato de Arrendamento.
- 1.4. É ainda da responsabilidade da Entidade Arrendatária verificar a situação e condições do imóvel a arrendar, de modo a evitar erros de projeto e/ou na execução de trabalhos de obra, bem como respeitantes a necessidades e trabalhos futuros de manutenção e conservação.

2. INÍCIO DE USO, FRUIÇÃO E EXPLORAÇÃO

- 2.1. O prazo máximo para apresentação do projeto de execução correspondente à fase de construção e instalação da fração objeto de arrendamento é de 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento.
- 2.2. O início do uso e fruição do espaço só ocorrerá depois do disposto no número anterior.
- 2.3. A Entidade Arrendatária deverá iniciar a exploração do estabelecimento 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, sob pena de perda da caução referida no ponto 4.5 a favor da Entidade Arrendadora, se o incumprimento for diretamente imputável à Entidade Arrendatária.

3. LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO E DE UTILIZAÇÃO

- 3.1. A Entidade Arrendatária deve requerer junto da Câmara Municipal da Maia a(s) licença(s) de construção e 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 da fração será devido a partir da data de início do uso e fruição do arrendado e 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. Para efeitos de apoio ao Investimento inicial, e tendo em consideração o montante mínimo exigido para o mesmo no procedimento concursal, designadamente nos termos estabelecidos no Regulamento do Concurso, será concedido um período de carência de pagamento da renda à Entidade Arrendatária com a duração máxima de 12 (doze) meses, a contar da data de assinatura do Contrato de Arrendamento, designadamente correspondente ao período de desenvolvimento dos projetos e de realização de obras de requalificação e de instalação na fração objeto de arrendamento.
- 4.3. Constituindo-se a Entidade Arrendatária em mora, a Entidade Arrendadora tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 10% (dez por cento) da remuneração mensal, por cada dia de atraso, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
- 4.4. O valor da renda será atualizado anualmente com base no Índice de Preços no Consumidor (IPC), sendo a primeira atualização aplicada em janeiro de 2027.
- 4.5. Na sequência da adjudicação, no dia útil seguinte ou até ao início das obras de requalificação do edificado e instalação da atividade, na fase de construção e instalação, correspondente ao Investimento inicial proposto (Ip), conforme pontos 5.1 e 14 do Regulamento do Concurso, a Entidade Adjudicatária obriga-se a apresentar uma garantia bancária “*first demand*”, no montante de 10% do Investimento inicial proposto pelo candidato, e a mesma só será libertada com a apresentação de nova garantia correspondente à fase de exploração, nos termos previstos no ponto seguinte.
- 4.6. Após a receção provisória das obras de requalificação do edificado e instalação da atividade, incluindo os espaços envolventes diretamente afetos, a Entidade

Arrendatária apresentará segunda garantia bancária “*first demand*”, no montante correspondente a 50% da renda anual, sendo a apresentação desta garantia à Entidade Arrendadora condição obrigatória para a libertação da primeira garantia.

5. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ARRENDATÁRIA

- 5.1. A Entidade Arrendatária obriga-se a instalar e operar um conceito de restauração no espaço arrendado que garanta a sua utilização e dinamização plenas durante o período de funcionamento, de acordo com as especificações do Contrato de Arrendamento a celebrar e com a proposta.
- 5.2. A Entidade Arrendatária 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 de arrendamento 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. A Entidade Arrendatária obriga-se a assegurar que o espaço cumpre integralmente com todos os requisitos legais e regularmente aplicáveis, designadamente no que respeita ao HACCP (sigla do sistema de gestão da segurança alimentar “*Hazard Analysis and Critical Control Points*” – Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos), acessibilidades, licenciamento(s), bem como qualquer outra norma ou disposição legal vigente que regule a atividade do setor de restauração em território nacional.
- 5.4. A Entidade Arrendatária 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.

- 5.5. Os custos do fornecimento de água, energia, telecomunicações, gás e dos sistemas de segurança (detecção de incêndio e de intrusão) relativos à Fração objeto de arrendamento são da responsabilidade da Entidade Arrendatária, assim como é da sua responsabilidade a requisição de todos os contadores necessários e a celebração dos respetivos contratos de fornecimento e prestações de serviços.
- 5.6. Sempre que tal seja solicitado, a Entidade Arrendatária facultará à ESPAÇO MUNICIPAL todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas da exploração.
- 5.7. Caso se verifiquem alterações extraordinárias e imprevisíveis que afetem a atividade de forma significativa, a Entidade Arrendatária poderá requerer revisão das condições financeiras, nos termos da boa-fé contratual.

6. PRAZO DO ARRENDAMENTO DE UTILIZAÇÃO

O prazo do arrendamento é por 20 (vinte) anos, contados a partir da data da celebração do Contrato de Arrendamento, com possibilidade de uma única renovação, por 5 (cinco) anos adicionais, mediante avaliação conjunta, e desde que a Entidade Arrendatária tenha cumprido as obrigações contratuais.

7. *INTUITU PERSONAE*

- 7.1. A Entidade Arrendatária 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 Arrendatária 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 Arrendatária assume igualmente a obrigatoriedade de não alterar o conceito de restauração 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 o arrendamento da Fração.
- 7.3. A violação da presente disposição constitui um incumprimento contratual grave.

8. OBRAS E TRABALHOS A CARGO DA ENTIDADE ARRENDATÁRIA

- 8.1. A Fração é entregue com os acabamentos e instalações existentes e verificáveis à data da celebração do contrato, após a qual, de forma imediata, a Entidade Arrendadora emitirá Auto de Entrega do objeto de arrendamento à Entidade Arrendatária.
- 8.2. A Entidade Arrendatária é responsável pelos trabalhos de requalificação, renovação, reabilitação, conservação e alteração da totalidade das instalações correspondentes à Fração objeto de arrendamento, incluindo demolições parciais, se aplicável, bem como a intervenção nos espaços públicos envolventes afetos para efeitos da exploração.
- 8.3. É da responsabilidade da Entidade Arrendatária efetuar todos os trabalhos de manutenção, reparações e obras necessárias nas instalações, de modo a manter sempre a Fração em boas condições de funcionamento, segurança e apresentação.
- 8.4. Na execução das obras deverão ser seguidos fielmente os projetos aprovados pela Proprietária ou pela Entidade Arrendadora e obedecidos os prazos fixados no processo de autorização de obra.
- 8.5. Tendo a Fração sido recebida pela Entidade Arrendatária, toda e qualquer obra necessária à instalação e exploração comercial será da exclusiva responsabilidade da mesma.

- 8.6. A Entidade Arrendatária é a única responsável por quaisquer danos ou prejuízos causados ao espaço objeto de arrendamento ou a terceiros, por qualquer dos seus representantes e empreiteiros, devendo dedicar especiais cuidados na prevenção de infiltrações, curto-circuitos e acumulação de resíduos.
- 8.7. A Entidade Arrendatária é a única responsável pela limpeza de todos os espaços envolventes e próximos da Fração durante o período das obras a realizar, bem como de todos os caminhos de acesso utilizados, o número de vezes necessário, de modo que os referidos espaços se mantenham sempre limpos e com condições de acesso, ainda que limitadas, e garantindo sempre circulações alternativas.
- 8.8. No caso de a Entidade Arrendatária não cumprir o estabelecido nos pontos atrás expostos, a Proprietária ou a Entidade Arrendadora poderá substituir-se à Entidade Arrendatária e debitar-lhe os custos e encargos correspondentes ao estabelecimento das condições adequadas e conformes do espaço objeto de arrendamento.
- 8.9. É da responsabilidade integral da Entidade Arrendatária fazer cumprir toda a legislação relativa à proteção do ambiente, nomeadamente no que respeita à gestão dos resíduos e ao ruído.

9. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A ESPAÇO MUNICIPAL fiscalizará, sempre que se justifique, a qualidade dos serviços prestados pela Entidade Arrendatária nas instalações arrendadas, 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 Arrendatária.

10. RESCISÃO DO CONTRATO

10.1. A ESPAÇO MUNICIPAL poderá rescindir o contrato no caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte da Entidade Arrendatária, revertendo para a mesma a garantia referida no ponto 4.5 do presente Caderno de Encargos e para o Município da Maia todas as benfeitorias realizadas.

10.2. 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 Arrendatária;
- h) Não cumprimento do estipulado nos pontos 1, 5 e 8 do presente Caderno de Encargos;
- i) Oposição por parte da Entidade Arrendatária ao exercício dos poderes de fiscalização referidos no ponto 9 do presente Caderno de Encargos;

- j) Dois relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos do ponto 9 do presente Caderno de Encargos;
- k) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

11. RESCISÃO DO CONTRATO PELA ENTIDADE ARRENDATÁRIA

A Entidade Arrendatária 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.

12. EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO

- 12.1. Terminado o prazo do arrendamento, 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 Arrendatária tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, não podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for, nomeadamente por quaisquer benfeitorias.
- 12.2. As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e utilização, livres e devolutas de pessoas e bens.
- 12.3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pela Entidade Arrendatária 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.

13. SEGUROS

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

- a) Seguro de acidentes de trabalho;
- b) Seguro Multirriscos (incluindo bens do Proprietário);
- c) Seguro das instalações;
- d) Seguro de Responsabilidade Civil da atividade.

14. PROTEÇÃO DE DADOS

A Entidade Arrendatária 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 OBRIGATÓRIAS A REALIZAR PELA ENTIDADE ARRENDATÁRIA

- 1.1. A Entidade Arrendatária, antes do início da exploração, deverá promover e custear obras de requalificação e instalação na Fração objeto de arrendamento, correspondentes ao Investimento inicial proposto (Ip), incluindo os espaços públicos e de utilização pública afetos à mesma, nos termos das plantas incluídas sob o Anexo I ao presente Caderno de Encargos, para além do referido nos pontos 5.1 e 5.2, conforme proposta apresentada e adjudicada, designadamente:



- a) Instalação de todos os equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento do espaço objeto de arrendamento e à prestação de serviços qualificados de restauração;
 - b) Instalação de todos os equipamentos sanitários, de climatização e ventilação, se aplicável, incluindo os trabalhos indispensáveis ao bom funcionamento do espaço e exigências legais;
 - c) Instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, asseio e criação de condições de bom acolhimento e conforto, para os clientes/utilizadores;
 - d) Instalação e utilização de uma zona adequada e específica para a separação seletiva de resíduos, com os equipamentos exigíveis e necessários, designadamente para a deposição dos resíduos, de acordo com as exigências da legislação em vigor e do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos e Limpeza Urbana do Município da Maia, na sua redação atual;
 - e) Outros trabalhos e intervenções estabelecidas na proposta.
- 1.2. Em conformidade com as condições estabelecidas no Regulamento do Concurso para a proposta de conceito/projeto, admite-se, na fase de execução do Contrato, a execução de trabalhos de reabilitação ou de alteração da Fração objeto de arrendamento, designadamente ao nível da integração ou melhoria de sistemas de acessos verticais do equipamento e do Parque Central (internos e externos), da abertura pontual de novos vãos ou da renovação ou substituição de revestimentos que melhorem o desempenho energético e as condições funcionais do edifício e dos espaços públicos e de utilização pública afetos e adjacentes, desde que tais trabalhos:
- a) Sejam sujeitos a aprovação expressa pelo Município da Maia, intermediada pela Espaço Municipal, e, quando aplicável, a controlo prévio, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação em vigor (RJUE), e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do Concelho da Maia (RMUE);

- b) Não deturpem a conceção arquitetónica original, garantindo a manutenção da linguagem, da imagem, das proporções e da composição volumétrica, respeitando, em geral, a morfologia do edifício, bem como as suas especificidades construtivas e plásticas;
- c) Não alterem ou comprometam, de nenhuma forma, a superestrutura resistente do edifício, não se admitindo nenhuma intervenção lesiva e/ou modificativa da mesma.

2. FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS DE REQUALIFICAÇÃO E INSTALAÇÃO

- 2.1. A fiscalização das obras de requalificação e de instalação e das respetivas benfeitorias obrigatórias, referidas no ponto anterior, será efetuada pela ESPAÇO MUNICIPAL e o início da exploração depende da emissão de auto específico com menção expressa de autorização para o efeito.
- 2.2. Na fase de execução do Contrato de Arrendamento, a realização do valor Ip e das obras de requalificação e instalação, nos termos referidos no ponto 1 anterior, será comprovada através de documentos justificativos da empreitada apresentados obrigatoriamente pela Entidade Arrendatária, nomeadamente contrato(s) de empreitada(s) e/ou de fornecimento(s), bem como autos de medição.
- 2.3. No caso de não se verificar, no mínimo, a execução do valor de Investimento proposto (Ip), a Entidade Arrendadora poderá ativar garantias e, eventualmente, denunciar o Contrato de Arrendamento, exceto se a Entidade Arrendatária promover os trabalhos correspondentes à execução de investimento proposto.

3. RECURSOS HUMANOS

- 3.1. A Entidade Arrendatária 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.

- 3.2. 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.

4. DEMAIS REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE

- 4.1. A Entidade Arrendatária 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.
- 4.2. A Entidade Arrendatária deverá também manter as instalações e respetivos equipamentos nas condições de higiene e segurança exigidas pelas autoridades competentes.
- 4.3. Cumulativamente, cabem ainda à Entidade Arrendatária 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.

5. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

- 5.1. As instalações deverão manter-se em funcionamento todos os dias do ano (incluindo domingos e feriados obrigatórios), pelo menos entre as 10:00h e as 23:00h, admitindo-se o encerramento nos feriados correspondentes ao dia de Natal e ao domingo de Páscoa.

- 5.2. Qualquer alteração do interesse exclusivo da Entidade Arrendatária, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia da ESPAÇO MUNICIPAL, designadamente a possibilidade de encerramento em feriados obrigatórios específicos.

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, julho de 2025

O Conselho de Administração da
ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.

Inácio Felício Fialho de Almeida, Presidente do Conselho de Administração

Emília de Fátima Moreira dos Santos, Vogal

Nuno Ricardo Vieira da Conceição Antunes Lopes, Vogal e Administrador Executivo

Anexos:

1. Peças desenhadas do projeto de arquitetura da fração objeto de arrendamento e envolvente direta do Parque Central, para efeitos de desenvolvimento do Estudo Prévio de Arquitetura exigido no Regulamento do Concurso, para efeitos de apresentação de proposta, em formato DWG (editável), PDF e DWFx (não editável):

Anexo 1a – ficheiro **Anexo 1a_CE_Peças_Desenhadas_Fração_B.zip** (ficheiro DWG compactado)

Anexo 1b – ficheiro **Anexo 1b_CE_Peças_Desenhadas_Fração_B.dwf**

Anexo 1c – ficheiro **Anexo 1c_CE_Peças_Desenhadas_Fração_B.pdf**

2. Estudo prévio de novos acessos na envolvente da fração objeto de arrendamento, correspondente a obras de renovação a promover no Parque Central pelo Município da Maia (passadiço sobre espelho de água; sistema de rampa e escadas de ligação entre a cota da praça do Parque Central e do jardim a norte; e plataforma e via de acesso mecânico entre a via a norte e o pátio entre a fração a arrendar e o novo Centro de Inovação Carlos Fiolhais), em formato PDF (não editável):

Anexo 2 – ficheiro **Anexo 2_CE_Estudo Prévio_Novos Acessos_PCM.pdf**