



Portimão
Câmara Municipal



autódromo
internacional
algarve

Normas de Funcionamento de

Centro de Negócios e Startup Portimão

Índice:

Capítulo I - Disposições Gerais.....	4
Artigo 1.º (Objeto)	4
Artigo 2.º (Destinatários)	4
Artigo 3.º (Definições)	4
Artigo 4.º (Competência)	5
Artigo 5.º (Entidades Responsáveis)	5
Capítulo II - Localização, Instalações e Serviços.....	6
Artigo 6.º (Localização).....	6
Artigo 7.º (Instalações).....	6
Artigo 8.º (Serviços).....	7
Artigo 9.º (Horário de funcionamento)	7
Capítulo III - Candidatos.....	8
Artigo 10.º (Candidatos)	8
Artigo 11.º (Atividades a desenvolver)	8
Capítulo IV - Processo de Candidatura	9
Artigo 12.º (Candidaturas e Avaliação).....	9
Artigo 13.º (Processo de decisão).....	10
Artigo 14.º (Critérios de seleção)	10
Artigo 15.º (Documentos a facultar)	10
Capítulo V - Instalação na Incubadora	11
Artigo 16.º (Celebração de contrato)	11
Artigo 17.º (Direitos das empresas instaladas).....	12
Artigo 18.º (Deveres das empresas instaladas).....	12
Artigo 19.º (Condições de utilização das instalações)	13
Artigo 20.º (Encargos e formas de pagamento).....	14
Capítulo VI - Do incumprimento e da resolução do contrato.....	14
Artigo 21.º (Situações de incumprimento)	14
Artigo 22.º (Consequências do incumprimento)	14
Capítulo VII - Disposições Finais	15
Artigo 23.º (Deveres da entidade gestora e dinamizadora).....	15
Artigo 24.º (Isenção de responsabilidade)	15
Artigo 25.º (Direitos de autor)	15
Artigo 26.º (Acordo de confidencialidade).....	16

Artigo 27.º (Casos omissos)	16
Anexo I - Ficha de Seleção	17
Anexo II - Tabela de Preços.....	19

Capítulo I - Disposições Gerais

Artigo 1.º (Objeto)

As presentes normas estabelecem as regras de funcionamento e acesso ao Centro de Negócios e Incubadora de Negócios “Startup Portimão”, doravante designada abreviadamente por incubadora.

Artigo 2.º (Destinatários)

1. A incubadora abrange todas as pessoas singulares e coletivas que se apresentem com uma ideia, projeto, negócio ou empresa inovadoras e que acrescentem valor à economia local, de preferência nas áreas dedicadas à sustentabilidade das cidades inteligentes – vulgo, *smart cities*.
2. A incubação virtual destina-se a todas as pessoas singulares ou coletivas que pretendam ter o seu domicílio fiscal na área do Município e se candidatem, de forma a usufruírem dos serviços da incubadora, com exceção da atribuição de um espaço físico individual.

Artigo 3.º (Definições)

1. **Incubadora de Negócios** – A incubadora de negócios tem como objetivos fulcrais a criação, o desenvolvimento e a potenciação de empresas em início de existência, apoiando-as em várias etapas do seu ciclo de vida.
2. **Incubação virtual** – Destinado a empreendedores e organizações que pretendam usufruir dos serviços disponibilizados na Incubadora, sem utilização e ocupação física de posto de trabalho.
3. **Hot-desk** – Posto de trabalho contratado por período não superior a 30 dias.
4. **Empreendedorismo** - Iniciativa que visa criar empresa ou produtos novos, acrescentando valor e identificando oportunidades, transformando-os em negócios sustentáveis.
5. **Empreendedor** – Pessoa que coloca as suas ideias em execução para levar a cabo o ato de empreender, mobilizando recursos e beneficiando de oportunidades/ problemas para criar respostas/ soluções com vista à criação de valor.
6. **Ideias de negócio inovadoras** – Ideias de negócio que consistem em gerar algo novo para o mercado ou melhorias de um produto ou serviços já existentes.
7. **Empresa instalada** - Empresa que ocupa fisicamente um espaço disponibilizado no âmbito do Centro de Negócios, onde desenvolve uma atividade regular e continuada, de acordo com o objeto social ou uma atividade contratualmente acordada e especificada.

8. **Startups** - Empresas jovens e inovadoras que procuram desenvolver um modelo de negócio sustentável e com potencial.

9. **Espaços Comuns** – Espaços partilhados pelas empresas e projetos instalados, e que se destinam ao uso coletivo.

Artigo 4.º (Competência)

Compete à Presidente de Câmara de Portimão, com faculdade de delegação de competências, executar e fiscalizar o cumprimento das presentes normas de funcionamento.

Artigo 5.º (Entidades Responsáveis)

A Câmara Municipal de Portimão é a entidade gestora e dinamizadora da Incubadora, sem prejuízo de poder delegar, total ou parcialmente, a sua gestão e dinamização.

O Autódromo Internacional do Algarve é a entidade proprietária do espaço com competências na dinamização e operacionalidade.

Capítulo II - Localização, Instalações e Serviços

Artigo 6.º (Localização)

O Centro de Negócios de Portimão e Incubadora de Negócios “Startup Portimão” localizam-se no Autódromo Internacional do Algarve, em Sítio do Escampadinho, Mexilhoeira Grande, 8500-148, Portimão.

Artigo 7.º (Instalações)

1. O Centro de Negócios e Incubadora de Negócios possuem como instalações:
 - a. Receção, de acesso condicionado;
 - b. Salas de reuniões com utilização por marcação;
 - c. Sala multiusos, para utilização comum e com prévia marcação para realização de formações e eventos diversos, desde que autorizados pela entidade gestora e dinamizadora;
 - d. Salas com lugares de *cowork*, espaços amplos e dinâmicos, preparadas para receber profissionais, *freelancers* ou empreendedores que necessitem de um local de trabalho num espaço comum;
 - e. Salas de estúdios, configuradas como pequenas “ilhas” de três a seis postos de trabalho, pensados para receber empresas e *Startups*, de forma a garantir um trabalho colaborativo permitindo uma maior privacidade;
 - f. Copa partilhada com esplanada exterior, de uso comum para as empresas instaladas e visitantes;
 - g. Zona *Paddock*, de uso comum por todos os instalados e visitantes;
 - h. Instalações sanitárias e de circulação comum.
2. Os espaços encontram-se devidamente equipados com mobiliário essencial para o desenvolvimento da atividade dos utilizadores.

Artigo 8.º (Serviços)

1. A entidade gestora e dinamizadora disponibiliza os seguintes serviços na Incubadora:
 - a. Elemento operacional permanente no local para a dinamização da Incubadora;
 - b. Acesso a rede telefónica para números nacionais;
 - c. Acesso a rede Wi-fi;
 - d. Utilização das salas de reuniões e de formação mediante agendamento prévio;
 - e. Fotocopiadora acessível no local com um cartão/código disponível para cada empresa instalada, que ficará com a responsabilidade dos custos e pagamentos diretos à empresa fornecedora da fotocopiadora;
 - f. Eletricidade e água;
 - g. Lugares de estacionamento no local, sem lugar reservado, até à sua lotação, até um máximo de três lugares de estacionamento por contrato celebrado;
 - h. Apoio à promoção do negócio, através da referenciação dos seus produtos e serviços nas redes sociais da Incubadora;
 - i. Participação em formação/ *workshops* que venham a ser realizados a custos reduzidos ou gratuitamente de acordo com o definido pelas entidades gestora e dinamizadora;
 - j. Limpeza das instalações.

Artigo 9.º (Horário de funcionamento)

1. O acesso às instalações da Incubadora é definido pela entidade gestora e será realizado da seguinte forma:
 - a. De segunda a sexta-feira, entre as 9 horas e as 18 horas, a responsabilidade de abertura e fecho de portas será da entidade proprietária do espaço com competências na dinamização e operacionalidade.
 - b. De forma a possibilitar o acesso aos empreendedores e empresários, o mesmo é assegurado por elemento de segurança da entidade proprietária do espaço com competências na dinamização e operacionalidade, Autódromo Internacional do Algarve.

Capítulo III - Candidatos

Artigo 10.º (Candidatos)

1. Podem ser candidatos ao Centro de Negócios e Incubadora:
 - a. Pessoas singulares ou coletivas com perfil de empreendedor, com espírito inovador, empenhados em encontrar as infraestruturas necessárias para criar e gerir as suas próprias *Startups*;
 - b. Pequenos negócios a dar os primeiros passos;
 - c. Projetos inovadores;
 - d. Pessoas singulares ou coletivas já constituídas que não possuam instalações próprias satisfatórias para sua representação e pretendam desenvolver ou expandir, de um modo inovador, a sua área de atividade no Concelho de Portimão, e/ ou pretendam mudar a sua sede social para a morada da incubadora;
 - e. Associações sem fins lucrativos, legalmente constituídas, que pretendam ter a sua sede na morada da incubadora.
2. Será dada prioridade às empresas que tenham a sua sede social no Concelho e de acordo com as atividades da incubadora.

Artigo 11.º (Atividades a desenvolver)

Na Incubadora serão desenvolvidas prioritariamente atividades de acordo com as seguintes áreas:

- a) *Smart Cities* / Cidades Inteligentes – as áreas de atividade serão relacionadas com energia, mobilidade, turismo, governança e qualidade de vida.

Capítulo IV - Processo de Candidatura

Artigo 12.º (Candidaturas e Avaliação)

1. O processo de candidatura inicia-se com o preenchimento do formulário disponível no [site www.startupportimao.pt](http://www.startupportimao.pt);
2. O formulário deverá ser devidamente preenchido, de forma a ser possível a recolha do máximo de informação sobre o projeto e os respetivos promotores;
3. Todos os candidatos serão ouvidos numa entrevista presencial, realizada pela entidade gestora e dinamizadora;
4. Nas candidaturas à modalidade hot-desk, poderá ser dispensada a marcação de entrevista presencial formal;
5. Enquanto a capacidade da incubadora não se encontre ocupada em mais de 80%, as candidaturas podem ser apresentadas em qualquer momento;
6. A partir do momento em que a incubadora apresente uma ocupação de 80% da sua capacidade total, serão abertas fases de candidaturas por períodos não inferiores a 60 dias, e terão prioridade as candidaturas de projetos relacionados com a atividade inerente a cada polo;
7. Na apreciação das candidaturas, serão ponderados os critérios de seleção constantes do artigo 14.º das presentes normas.

Artigo 13.º (Processo de decisão)

As decisões relativas à admissão da candidatura e à integração do empreendedor na incubadora serão comunicadas via *e-mail* aos candidatos, num prazo máximo de quinze dias úteis após a formalização da entrevista.

Artigo 14.º (Critérios de seleção)

1. As candidaturas apresentadas serão selecionadas de acordo com os seguintes critérios fundamentais, conforme Anexo I:

- a) Inserção nas áreas estratégicas definidas;
- b) Acréscimo de valor para a economia local;
- c) Valorização dos recursos humanos e criação de postos de trabalho.
- d) Potencial e sustentabilidade prevista do negócio;
- e) Grau de importância da empresa no apoio às outras empresas residentes;
- f) Ligação com outras empresas do concelho ou nacionais (*spin-off*).

2. É critério preferencial, o facto da empresa candidata estar sediada no Município de Portimão.

Artigo 15.º (Documentos a facultar)

1. O candidato, assim que tome conhecimento da decisão favorável à sua integração na Incubadora, deverá, no prazo máximo de cinco dias úteis, facultar os seguintes documentos, sob pena de não ser celebrado o contrato:

- a) Cópia do bilhete de identidade e do cartão de contribuinte, ou do cartão de cidadão dos seus membros constituintes, aplicando-se no caso de cidadãos estrangeiros o respetivo documento de identificação;
- b) Cópia do cartão de identificação de pessoa coletiva;
- c) Cópia do pacto social ou estatuto;
- d) Certidão da matrícula da Conservatória do Registo Comercial ou indicação do

código de acesso *online* à certidão permanente;

e) Declaração de situação regularizada junto dos serviços de segurança social e das finanças ou de autorização de acesso à consulta *online* nos *sites* daquelas entidades.

2. Os documentos solicitados nas alíneas b) a e) do número anterior só deverão ser entregues quando se tratem de empresas já constituídas;

3. No caso da modalidade hot-desk é aplicável apenas a alínea a).

Capítulo V - Instalação na Incubadora

Artigo 16.º (Celebração de contrato)

1. Após aprovação da candidatura será celebrado um contrato de incubação entre a Parkalgar, SA (entidade proprietária do espaço com competências na dinamização e operacionalidade) e os empreendedores dos projetos selecionados, que possibilita o uso e a fruição das instalações da incubadora, bem como, o acesso aos serviços prestados na mesma, nos termos e condições estabelecidas.

2. O contrato produzirá efeitos pelo prazo de um ano, renovável por períodos iguais e sucessivos, com o limite máximo de três anos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

3. Decorrido o período de três anos, após proposta devidamente fundamentada e por decisão da entidade gestora e dinamizadora, o contrato pode ser objeto de mais uma renovação, a qual não pode ser inferior a um ano nem superior a dois anos.

4. No ato da celebração do contrato, os empreendedores instalados em regime de *cowork* ou em estúdios pagarão, para além do valor da mensalidade, igual valor a título de caução.

5. Do contrato de incubação, para além dos elementos essenciais consta ainda o seguinte:

a) O preço devido pela celebração do contrato;

b) O prazo do contrato;

c) Atividade a desenvolver;

d) As penalizações em caso de incumprimento;

e) A remissão expressa para o cumprimento das disposições destas normas de funcionamento.

6. O uso e a fruição das instalações da Incubadora por período não superior a 30 dias seguidos (modalidade hot-desk) depende apenas da prévia autorização da entidade gestora e dinamizadora, sem prejuízo da realização do correspondente contrato, quando assim se justifique.

Artigo 17.º (Direitos das empresas instaladas)

1. As empresas instaladas têm o direito de usufruir em plenitude do espaço indicado no contrato;
2. As empresas instaladas têm ainda o direito de uso e fruição das instalações da Incubadora, bem como, o acesso aos serviços prestados pela entidade gestora e dinamizadora, nos termos e nas condições estabelecidas no contrato de incubação.

Artigo 18.º (Deveres das empresas instaladas)

1. As empresas instaladas ficam obrigadas ao cumprimento das disposições constantes das presentes normas de funcionamento, bem como as que constem do contrato celebrado;
2. As empresas instaladas são responsáveis por participar nas ações previstas em cada fase de incubação e pelo fornecimento de toda a informação e documentação requerida e que se mostre necessária;
3. As empresas instaladas devem contratar um seguro de responsabilidade civil para cobertura de eventuais danos provocados aos seus colaboradores ou a terceiros, decorrentes do exercício da sua atividade e de acidentes de trabalho;
4. As empresas instaladas devem disponibilizar-se a participar ativamente nos eventos organizados pela Incubadora, nomeadamente junto de investidores e outras entidades e em ações de divulgação da própria Incubadora;
5. As empresas instaladas devem manter boas relações de convivência, manter a disciplina dos seus colaboradores e dos seus clientes, bem como dar uso normal e adequado às instalações comuns, não impedindo o seu bom funcionamento;
6. As empresas instaladas ficam responsáveis por manter em bom estado de

utilização o espaço disponibilizado, equipamentos e mobiliário e ainda todas as áreas comuns da incubadora.

Artigo 19.º (Condições de utilização das instalações)

1. As empresas instaladas ficam responsáveis pelo espaço que lhes for atribuído e pela sua adequada conservação;
2. As empresas instaladas, na pessoa dos seus colaboradores, zelarão pela utilização eficiente e adequada de equipamentos de uso comum e, ainda, pela utilização responsável de outros recursos que lhe sejam disponibilizados tais como, *eletricidade*, rede de *internet* e acesso telefónico.
3. A utilização das áreas comuns e do espaço contratualizado é um direito intransmissível e apenas para os fins inerentes ao exercício das atividades a desenvolver determinadas no contrato de incubação.
4. As empresas instaladas não poderão, a qualquer título arrendar ou ceder, no todo ou em parte, os espaços contratualizados sob pena de resolução imediata do contrato e consequente perda de direito de acesso às instalações na incubadora.
5. No caso de cessação temporária de atividade da empresa, esta deverá comunicar por escrito à entidade gestora tal circunstância, indicando os fundamentos e duração prevista da interrupção.
6. As empresas instaladas não poderão introduzir qualquer alteração nos espaços atribuídos sem prévia autorização da entidade gestora.
7. Na utilização das zonas comuns os utilizadores autorizados devem zelar pela manutenção e limpeza das áreas utilizadas.
8. É proibido fumar nas instalações da Incubadora, nos termos da Lei n.º 37/2007 de 14 de agosto, alterada pela Lei n.º 109/2015, de 26 de agosto.

Artigo 20.º (Encargos e formas de pagamento)

1. Encontram-se estabelecidos no Anexo II os valores devidos pela utilização da Incubadora, os quais estão sujeitos a atualização anual, sempre que tal se entenda justificado, mediante aprovação pela entidade gestora e dinamizadora.
2. O pagamento dos valores devidos por parte das empresas instaladas deverá ser efetuado mensalmente até ao oitavo dia de cada mês, diretamente à Parkalgar, SA, através do IBAN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx fazendo sempre referência à sua identificação, conforme contrato.
3. No caso da modalidade hot-desk o pagamento é realizado antes do começo de utilização das instalações.

Capítulo VI - Do incumprimento e da resolução do contrato

Artigo 21.º (Situações de incumprimento)

As empresas instaladas entram em incumprimento quando se verifique:

- a. A infração ao disposto nas presentes normas de funcionamento e acesso, e ou das cláusulas contantes do contrato de incubação;
- b. O incumprimento no pagamento à Parkalgar, SA de qualquer mensalidade nos termos previstos no artigo anterior e no contrato de incubação.

Artigo 22.º (Consequências do incumprimento)

1. A ocorrência de incumprimento por parte das empresas instaladas, nos termos do artigo anterior, constitui motivo de resolução imediata do contrato de incubação.
2. São ainda causas de resolução imediata do contrato de incubação:
 - a) A utilização indevida e não rentabilizada por parte das empresas instaladas, dos meios e equipamentos disponibilizados pela entidade gestora e dinamizadora;
 - b) A verificação de insolvência da empresa instalada;
 - c) A recusa sistémica da empresa instalada em participar ativamente nos eventos organizados pela incubadora e a demonstração de pouco interesse no desenvolvimento do projeto;
 - d) A utilização do espaço e das instalações para fins e com atividades diferentes

das determinadas no contrato de incubação;

- e) O arrendamento ou cedência, no todo ou em parte, pela empresa instalada, dos espaços contratualizados no contrato de incubação celebrado;
- f) A alteração nos espaços atribuídos sem prévia autorização da entidade gestora e dinamizadora.

Capítulo VII - Disposições Finais

Artigo 23.º (Deveres da entidade gestora e dinamizadora)

A entidade gestora e dinamizadora compromete-se a dar integral cumprimento às obrigações e aos deveres resultantes da celebração do contrato de incubação, bem como, à disponibilização dos serviços a prestar, identificados nas presentes normas de funcionamento.

Artigo 24.º (Isenção de responsabilidade)

A entidade gestora e dinamizadora não é responsável, em qualquer circunstância, pelo incumprimento das obrigações fiscais, laborais, segurança social, comerciais e financeiras, que constituam encargo das empresas incubadas perante o Estado, entidades públicas, fornecedores colaboradores ou quaisquer terceiros.

Artigo 25.º (Direitos de autor)

A entidade gestora e dinamizadora compromete-se a não copiar ou reproduzir total ou parcialmente as peças dos projetos dos candidatos.

Artigo 26.º (Acordo de confidencialidade)

A entidade gestora e dinamizadora comprometem-se a conservar e a não utilizar as informações que lhe são fornecidas pelos empreendedores, no âmbito dos projetos a desenvolver na Incubadora, com outros fins que não sejam a prossecução dos objetivos do projeto.

Artigo 27.º (Casos omissos)

Os casos omissos nas presentes normas de funcionamento, assim como no contrato de incubação, e as situações geradoras de dúvidas, serão decididos por despacho da Presidente de Câmara Municipal de Portimão ou do Vereador com competência delegada.

Anexo I - Ficha de Seleção

Identificação	
Promotor (nome do responsável):	
E-mail:	
Telefone:	

Projeto	
Nome:	
Descrição da ideia/ produto/ serviço:	
Data constituição da empresa (se aplicável):	
Setor de atividade:	
Mercado-Alvo:	
Fatores diferenciadores da ideia/ produto/ serviço:	
Fase de desenvolvimento da ideia/ produto/ serviço:	
Dimensão da Equipa/ Postos trabalho necessários:	
Motivação para integrar a Startup Portimão/ Centro de Negócios:	
Tipologia de incubação:	

Critérios	Classificação			
	1	2	3	4
1. Inserção nas áreas estratégicas definidas				
2. Acréscimo de valor para a economia local				
3. Valorização dos recursos humanos e criação de postos de trabalho				
4. Potencial e sustentabilidade prevista do negócio				
5. Grau de importância da empresa no apoio às outras empresas residentes				
6. Ligação com outras empresas do concelho ou nacionais (<i>spin-off</i>)				
7. Sede no Município de Portimão (fator de majoração)				

Dados da entrevista:

Data:

Participantes:

Observações:

Decisão/ Classificação:

Valor mensal a aplicar:

Entrevistadores:

Rúbrica do responsável:

Anexo II - Tabela de Preços

Tipologia	Preços a aplicar	
Incubação Virtual	30,00€	Mensal
Incubação Física em Cowork – 1 Posto Trabalho - 1º Ano	40,00€	
Incubação Física em Cowork – 1 Posto Trabalho - 2º Ano	50,00€	
Incubação Física em Cowork – 1 Posto Trabalho - 3º Ano	60,00€	
Incubação Física em Estúdio – 3-6 Postos Trabalho	40,00€/ PT	
Incubação “Hot-desk”	20,00€	Semanal

- Os valores acima descritos estão sujeitos a atualização anual, sempre que tal se entenda justificado, mediante aprovação pela entidade gestora e dinamizadora;
- Os promotores de projetos com idades entre os 16 e os 30 anos, têm um desconto de 50% sobre o valor da incubação.