



## PROTOCOLO

Entre

**PRIMEIRO OUTORGANTE:** MUNICÍPIO DE AVEIRO, doravante designada por M.A., pessoa colectiva de âmbito territorial n.º 505 931 192, representada pelo seu Presidente, Dr. Élio Manuel Delgado da Maia, para o que foi autorizado em reunião de Câmara Municipal de --1--12008, nos termos dos artigos 64.º, n.º 4, al. b), 67.º, 68º, nº 1, alinea a) do Decreto-Lei n.º 169199, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro;

**SEGUNDO OUTORGANTE:** EMA – ESTÁDIO MUNICIPAL DE AVEIRO, E.M., empresa municipal com o numero de pessoa colectiva 505132460, doravante abreviadamente designada por EMA, ou por segundo outorgante, neste acto representada pelo seu Presidente do Conselho de Administração, Exmo Sr. Dr. \_\_\_\_\_, para o que foi autorizado na reunião do Conselho de Administração de --1--12008, conforme alinea b) do artº 12º dos seus Estatutos;

**TERCEIRO OUTORGANTE:** SPORT CLUBE BEIRA-MAR, doravante designado por BEIRA-MAR, terceiro outorgante ou ainda SCBM, pessoa colectiva n.º 500276676, aqui representado por \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, que outorgam na qualidade de, respectivamente, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

### JUSTIFICAÇÃO

---

I. Considerando que entre os ora outorgantes existe um conjunto de relações que urge definir de forma articulada e conjunta, com vista a sua resolução cabal;

II. Que mediante este Protocolo, manifestam aqui as partes o proposito de diligenciar pela sua efectiva e concreta resolução, através da utilização dos instrumentos juridicos que se vierem a revelar adequados;

III. Que na sequência da atribuição a Portugal da organização do Campeonato Europeu de Futebol em 2004, reconhecida como de alto interesse público pela Resolução do Conselho de Ministros nº 117198, de 3 de Setembro, o Municipio de Aveiro criou a empresa municipal "EMA – Estádio Municipal de Aveiro, E.M.", de que é único e integral accionista, que tem como objecto social a realização e coordenação de todos os actos necessários ou convenientes a construção do novo **Estadio Municipal de Aveiro**, de que foi dona de obra e proprietaria, tendo em vista a sua conclusão atempada para o acolhimento de uma das fases daquele Campeonato e a posterior gestão dessa relevante infra-estrutura desportiva;

IV. Que terminada a construção do Estadio Municipal de Aveiro, se tentou definir um quadro a que deveria obedecer o seu funcionamento, ocupação e gestão, por forma a rentabilizar o mais possivel este importante equipamento, visando a melhoria da competitividade desportiva, designadamente do futebol, e, por essa via,

a consolidação e fortalecimento dos agentes desportivos envolvidos na comunidade Aveirense, em particular, e no todo nacional em geral;

V. Que nesse enquadramento, e atendendo a que o Sport Clube Beira-Mar, fundado na cidade de Aveiro a 1 de Janeiro de 1922, reconhecido como Pessoa Colectiva de Utilidade Pública nos termos do DL nº 460177, de 7 de Novembro, conforme despacho publicado no Diário da República nº 86, II série, de 14 de Abril de 1982, e uma insigne agremiação desportiva, cultural e recreativa, responsável pela prática do desporto na cidade e concelho de Aveiro mediante o fomento de diversas modalidades desportivas, e que vem assegurando ao longo de várias décadas a gestão e manutenção de infra-estruturas próprias e municipais, de que é exemplo o "*Estadio Municipal Mario Duarte*", foi entendido que seria o parceiro estratégico fundamental, levando a celebração de um Protocolo entre aquela empresa municipal e este clube a 9 de Setembro de 2003, que pretendeu delinear os termos e condições dessa parceria na ocupação, funcionamento, gestão e manutenção do Estadio Municipal de Aveiro;

VI. Que atendendo a experiência entretanto decorrente da sua vigência e, designadamente, ao teor da cláusula décima-segunda desse aludido Protocolo, e urgente rever tais termos de parceria face a omissão de análise anual que implicava necessariamente o teor do nº 4 dessa cláusula, pois que a comparticipação financeira aí atribuída o foi a título do lucro cessante que alegadamente o SCBM deixava de auferir pela rentabilidade dos camarotes advinda das exibições desportivas aí protagonizadas por este clube, e por esse motivo, sujeita as mutações constantes próprias do mercado e correspondentes avaliações;

VII. Que a construção do novo Estadio Municipal e o esforço financeiro que tal importou para a Autarquia e consequentemente para todos os aveirenses, implica a desactivação do **antigo** Estadio Mario Duarte, adiada face a falta de construção até a data do novo Centro de Treinos, conforme acordado no Protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Aveiro e o SCBM em 9 de Setembro de 2003;

VIII. Que expresso no Protocolo aludido no ponto precedente, esta também a consideração do actual **Pavilhão** do SCBM estar inserido na área de intervenção do Programa Polis de Aveiro, cujo Plano de Urbanização ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 7212005, publicada no DR nº 54, série I-B, de 1710312005, veio proceder a uma alteração do uso do solo onde está implantado, sendo importante compatibilizar o edificado a nova realidade em prol da sua requalificação urbana;

IX. Finalmente, que o Complexo Desportivo das Piscinas sito na Rua das Pombas, composto por duas piscinas cobertas de 978m<sup>2</sup> e 408m<sup>2</sup>, estas duas construídas pelo SCBM, balneários com 48m<sup>2</sup>, áreas técnicas e em cave, uma piscina coberta de 408m<sup>2</sup>, uma piscina descoberta de 578m<sup>2</sup>, uma piscina descoberta olímpica de 1.552m<sup>2</sup> e chapinheiro de 60m<sup>2</sup>, actualmente inscrito na matriz predial urbana sob o artº 4543 a favor da Autarquia, tem a sua gestão entregue ao SCBM desde 1991, sendo adequado o seu tratamento como um todo em termos de dominialidade, para além dessa gestão.

E celebrado o presente Protocolo que se rege pelas seguintes cláusulas:

## **CLAUSULADO**

---

**Cláusula Primeira**  
(Objecto do Protocolo)

1. O presente Protocolo tem por objecto a obrigação, assumida por todos os ora outorgantes, de serem tratados, de forma global, articulada e definitiva, os varios assuntos pendentes melhor referenciados nos diversos pontos da Justificação que antecede este clausulado.

2. Com vista ao cumprimento do disposto no numero anterior, a cada um dos outorgantes caberá realizar as tarefas e obrigações que a frente se discriminam, e subseqüente utilização dos instrumentos juridicos necessarios a sua concretização.

### Clausula Segunda (Obrigações do MA)

Cabe ao Município de Aveiro:

- a) – Transferir para o SCBM, em articulação com a EMA E.M., ate ao dia 31 de Dezembro de 2008, os terrenos junto do Estadio Municipal de Aveiro necessarios a construção do novo Centro de Treinos do clube, mediante a outorga da correspondente escritura de compra e venda precedida da respectiva delimitação de areas em conformidade com o Plano de Urbanização em elaboração para a zona, e de acordo com a correspondente avaliação patrimonial.
- b) – Transferir para o SCBM, em articulação com a EMA E.M e igualmente ate 31 de Dezembro de 2008, os terrenos junto do Estadio Municipal de Aveiro, necessarios para que construa o seu novo Pavilhão, no respeito pelo previsto no Plano de Urbanização em elaboração para a zona, promovendo a respectiva delimitação de areas, correspondente avaliação patrimonial e outorgando com ele a adequada escritura de compra e venda, bem como aprovando o seu licenciamento nos termos legais.
- c) – Os terrenos referenciados nas precedentes alineas a) e b) serão vendidos ao SCBM pelo preço aproximado de 750.000,00€ (setecentos e cinquenta mil euros).
- d) – Transferir para o SCBM, ate ao dia 31 de Dezembro de 2008, a propriedade total do predio onde se encontra implantado o Complexo Desportivo de Piscinas, sito na Rua das Pombas, em Aveiro, através da competente escritura pública de compra a venda, pelo preço da avaliação patrimonial de 1.283.200,00€ (um milhão duzentos e oitenta e três mil e duzentos euros) constante do inventario municipal e com a capacidade construtiva maxima de doze mil metros quadrados de implantação com 3 pisos acima do solo e cave, para nele ser edificado equipamento comercial-ludico-desportivo, subordinado a tematica da agua, que devera compreender obrigatoriamente a construção de duas piscinas.
- e) – Assumir a posição contratual da EMA no contrato de gestão referido na alinea e) da Clausula Terceira, no caso de extinção desta empresa municipal sem que outra lhe suceda nos seus direitos e deveres.
- f) – Garantir ao SCBM a aprovação de projecto compativel com o Plano de Urbanização do Programa Polis, integrado no âmbito do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 7212005, no sitio do actual Pavilhão do Beira Mar apos a sua desactivação.

### Clausula Terceira (Obrigações do SCBM)

Compete ao SCBM, em especial:

- a) – Disponibilizar total e integralmente ao Municipio, após conclusão da execução do novo Centro de

Treinos, a posse do antigo Estadio Mario Duarte, reconhecendo não existirem quaisquer outros direitos pela ocupação do mesmo, a partir do momento da sua efectiva demolição.

- b) – Outorgar com o Municipio as escrituras aludidas nas alneas a), b) e d) da clausula anterior, depois de feitas as diligências aí referenciadas.
- c) – Executar o Centro de Treinos no prazo de dois anos a contar da data de outorga da escritura pbblica dos terrenos a que alude a alinea a) da Clausula Segunda, nos termos que vierem a ser acordados na mesma, a ser composto pelas respectivas infra-estruturas complementares e por quatro campos: dois para a pratica de futebol de onze, sendo um pelado e outro sintetico; dois de sete sinteticos.
- d) – Executar o seu novo Pavilhão, com cerca de 3.000 metros quadrados de area de implantação, depois de disponibilizados os terrenos e nos termos e condiqdes que o seu licenciamento legalmente implicar junto do MA e demais entidades necessarias.
- e) – Celebrar com a EMA, sob a supervisão e coordenação do MA, Contrato de Gesttio, pelo período de 10 anos, que estabeleça os novos termos e condiqdes da gestão do Estadio Municipal de Aveiro ao Clube, com todas as suas instalações e equipamentos, respeitando o constante no Anexo I, designadamente o interesse público subjacente ao funcionamento desta importante infra-estrutura, podendo este Contrato de Gesttio ser revisto desde que tal revisão seja solicitada por uma das partes.
- f) – O contrato referido na alinea e) renovar-se-a automaticamente por iguais periodos de 10 anos, salvo dendncia por qualquer uma das partes, feita mediante comunicação escrita a outra, com antecedência minima de 1 ano relativamente a data prevista para o seu termo.
- g) – Caso a EMA, EM se extinga sem que outra lhe suceda na sua esfera juridica, no período de vigência do contrato de gestão referido na alinea e), o M.A. assumira a sua posição no contrato de gestão do Estadio.
- h) – Garantir o desmantelamento do seu antigo Pavilhntio, no prazo de 6 meses a contar da conclusão das obras do novo a que alude a alinea d) da presente clausula, e assegurar que o projecto a edificar no local respeita integralmente o Plano de Urbanização do Programa Polis, devidamente ratificado pela RCM nº 7212005.

#### **Clausula Quarta (Obrigações da EMA, E.M.)**

Constituem obrigaqdes da EMA, E.M.:

- a) – Celebrar com o SCBM, sob a supervisão do MA, o Contrato de Gesttio referenciado na alinea e) da clausula anterior, subordinado aos principios de gestão estabelecidos no artº. 17º dos seus Estatutos e Lei nº 53-F12006 de 29112, que aprovou o novo regime jurídico do sector empresarial local.
- b) – Transferir para o SCBM, em articulação com o MA, os terrenos referenciados nas alneas a), b) e c) da Clausula Segunda, outorgando as respectivas escrituras de compra e venda dos terrenos que sejam sua propriedade.

#### **Clausula Quinta (Disposições finais)**

1. O cumprimento dos prazos indicados nas alienas a), b) e d) da Clausula Segunda ficam dependentes da aprovação dos respectivos negocios juridicos pelos órgãos autárquicos competentes, bem como do respectivo Visto do Tribunal de Contas, caso seja aplicavel

2. Com o cumprimento das obrigações estipuladas no presente Protocolo, as partes consideram como integralmente cumpridas todas as obrigações vencidas ao abrigo de protocolos anteriores.

**Clausula Sexta**  
**(Vigência, alterações e rescisão)**

1. O presente Protocolo entra em vigor na data da sua assinatura, e vigorara ate que estejam cumpridas as obrigações aqui assumidas pelas partes outorgantes.

2. Toda e qualquer alteração ao presente Protocolo carecera, sempre, do previo acordo das partes intervenientes e sera sempre reduzido a escrito.

3. A celebração do presente Protocolo implica a revogação de todos e quaisquer instrumentos juridicos existentes a data que tratem da(s) mesma(s) matéria(s) elou que com ele conflituem, nomeadamente os indicados no Anexo II a este Protocolo.

4. O incumprimento, por qualquer uma das partes, das obrigações ora assumidas, sera analisado nos termos gerais de direito, devendo as partes cumpridoras comunicar a intenção da sua rescisão a parte faltosa, por carta registada expedida para a sua sede, com a antecedência minima de 90 dias.

Este Protocolo, constituído por sete (7) páginas, e feito em três vias de igual teor, uma para cada um dos outorgantes, e vai ser esclarecidamente assinado por todos os seus legitimos representantes, rubricando-se cada uma das suas páginas e Anexos.

Aveiro, aos \_\_\_\_\_ dias de \_\_\_\_\_ de 2008.

**P'lo Primeiro Outorgante,**

\_\_\_\_\_

**P'lo Segundo Outorgante,**

\_\_\_\_\_

**P'lo Terceiro Outorgante**

\_\_\_\_\_

## **Anexo I**

### ***Termos e condições a constarem no Contrato de Gestão a que se refere a alínea e) da Clausula Terceira e alínea a) da Cláusula Quarta***

- I.** O SCBM fica encarregue de gerir o edifício do Estádio Municipal de Aveiro na íntegra a partir de 1 de Janeiro de 2009, pelo período de 10 anos, com obrigatoriedade de revisão dos seus termos desde que tal revisão seja solicitada por uma das partes, com possibilidade de renovação automática por iguais períodos de 10 anos.
- II.** Passam para a titularidade do SCBM todos os contratos, a definir, de manutenção, fornecimento e arrendamentos actualmente existentes e celebrados em nome da EMA, EM, com as consequentes receitas e encargos, a partir da data de início do contrato de gestão do Estádio.
- III.** No final do período de vigência do contrato de gestão do estádio, o SCBM deverá fazer cessar todos os contratos por si celebrados geradores de encargos financeiros, não os podendo transferir, a qualquer título, para a EMA ou para o MA.
- IV.** No final da vigência do contrato de gestão do estádio o SCBM prescinde de quaisquer compensações financeiras ou de outra natureza relativas a possíveis melhorias ou investimentos realizados no Estádio Municipal de Aveiro, com excepção das melhorias absolutamente necessárias que tenham sido realizadas com a autorização expressa da EMA, E.M. e do M.A..
- V.** O SCBM cede, no edifício do novo estádio, salas para instalação de associações do concelho, a título gratuito, comprometendo-se a manter o edifício em condições de funcionamento que permitam uma normal actividade e acesso às instalações pelos representantes dessas associações, sem prejuízo destas associações serem inteiramente responsáveis pelo pagamento das despesas correntes de água, luz, telefone, Net e equiparáveis, correspondentes ao espaço ocupado, bem como por eventuais danos a que dêem causa, quer por forma dolosa quer por forma decorrente da sua normal utilização.
- VI.** O SCBM compromete-se, no final do período de gestão, a entregar o Estádio Municipal de Aveiro ao MA garantindo o funcionamento dos seguintes sistemas técnicos, nas mesmas condições (a constarem de inventário próprio) a data da assinatura do presente Protocolo: Relvado, UPS's, Sistema Automático Detecção de Incêndios, CCTV, Sistema de Detecção de Intrusão, Sistema Automático de Extinção de Incêndios, Sistema de Detecção de Gases, Grupos Electrogénios, Som e Public Address, AVAC, Iluminação de Emergência, Extintores, Grupos de Bombagem, Gestão Técnica Centralizada (GTC), Elevadores, PT's e Quadros Eléctricos, Videowalls, Fornecimento de energia eléctrica, Fornecimento de gás, Fornecimento de água, Canalização, Sistema de Bilhética (incluindo respectivos torniquetes), todo o equipamento da cozinha, a efectuar a manutenção continuada da cobertura e a manter em vigor todos os seguros necessários.
- VII.** O SCBM compromete-se ainda a entregar em boas condições todo o mobiliário e equipamentos que constituem o recheio do Estádio Municipal de Aveiro e que serão objecto de inventariação no contrato de gestão.

## **Anexo II**

### ***Protocolos e Acordos celebrados entre o MA ou a EMA e o SCBM (revogados por força do nº 3 da Cláusula Sexta)***

- I.** Protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Aveiro e o Sport Clube Beira-mar, em 3 de Julho de 1991;
- II.** Contrato-Programa de Desenvolvimento Desportivo, outorgado entre a Câmara Municipal de Aveiro e o Sport Clube Beira-mar, em 11 de Julho de 2002
- III.** Protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Aveiro (CMA) e o Sport Clube Beira-mar (SCBM), em 9 de Setembro de 2003;
- IV.** Protocolo outorgado entre a EMA – Estádio Municipal de Aveiro, EM e o Sport Clube Beira-mar, datado de 9 de Setembro de 2003;

