

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE
PROPOSTA PARA A EXPLORAÇÃO DE
RESTAURANTE, EM ABÓBODA.”**

CADERNO DE ENCARGOS

PROC.2026.03

ÍNDICE

PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJECTO CONTRATUAL

1. – OBJECTO E NATUREZA DO CONTRATO

CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO

2. – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

3. – INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

4. – FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

5. – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

6. – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO OPERADOR

7. – OBRAS

8. – PUBLICIDADE

CAPÍTULO IV – RENDA

9. – BASE DE LICITAÇÃO

10. – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO OPERADOR

11. – ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS

12. – SEGUROS

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

13. – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

14. – CADUCIDADE

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

15. – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS

16. - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

17. – MEMÓRIA DESCRIPTIVA

PARTE I

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL

Cláusula 1ª - OBJETO E NATUREZA DO CONTRATO

1.1 - O presente caderno de encargos comprehende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento para a seleção de um operador económico que irá explorar um restaurante localizado na Praceta António Bravo n.222 (lote 11), em Abóboda, São Domingos de Rana.

1.2 O espaço em causa tem a área de 135,70m², tendo sido cedido pela Câmara Municipal de Cascais à Agência DNA Cascais, ao abrigo da decisão tomada em sede de Reunião de Câmara.

CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 2ª – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

O Contrato a celebrar terá o prazo de 8 (oito) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável automaticamente por períodos de 4 (quatro) anos, até ao limite máximo de 20 anos.

Cláusula 3ª - INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

3.1 – O Operador deverá dar início à atividade no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da celebração do Contrato.

3.2 - Em caso de denúncia do contrato pela concedente, esta comunicará ao cessionário, através de carta registada e sem necessidade de fundamentação, a sua intenção de não renovar, com uma antecedência não inferior a 60 (sessenta) dias do termo do final do prazo ou da sua renovação.

3.3 – Com o termo do Contrato, o Operador deverá cessar imediatamente a atividade do estabelecimento, e no prazo máximo de 20 (vinte) dias seguidos, proceder à remoção dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará à DNA Cascais, em bom estado de conservação, incluindo todas as benfeitorias eventualmente realizadas, sem direito a indemnização.

CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

Cláusula 4ª - FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

- 4.1 O espaço objeto do presente procedimento destina-se à atividade de exploração do restaurante;
- 4.2 O estabelecimento deverá operar durante todo o ano.

Cláusula 5ª - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

- 5.1- O estabelecimento funcionará nos dias úteis da semana das 08:00 horas às 23:00 horas;
- 5.2 – Outros horários podem ser especificamente considerados, designadamente em função da realização de eventos, sempre que para tal haja condições, nomeadamente de vigilância e que sejam obtidas as devidas licenças junto das autoridades competentes;
- 5.3- Qualquer alteração de horário ou encerramento pontual carece de informação à DNA Cascais, solicitada com a antecedência mínima de 15 dias, por escrito, bem como de autorização da entidade competente.

Cláusula 6ª – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO OPERADOR

- 6.1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem, para o Operador, as seguintes obrigações principais:
 - a) Realização das obras necessárias ao funcionamento, em boas condições, do espaço;
 - b) Fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do espaço, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;
 - c) Obter todas as licenças, certificações, autorizações e seguros necessários e obrigatórios às atividades integradas desenvolvidas no espaço, e enviar até ao dia 30 de janeiro de cada ano de contrato, cópias das apólices válidas à DNA Cascais;
 - d) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado;
 - e) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos, bem como a limpeza e manutenção das instalações sanitárias existentes, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos de higiene e todos os consumíveis necessários ao seu bom funcionamento;
 - f) Proceder à limpeza da área de esplanada, bem como à recolha dos resíduos decorrentes de consumos no estabelecimento, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do estabelecimento e estar diariamente assegurada
- à hora de abertura do estabelecimento;

g) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento e área envolvente, nomeadamente fornecimento de eletricidade, água, gás, telecomunicações, internet;

h) Avisar de imediato a DNA Cascais sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos.

Cláusula 7ª – OBRAS

7.1- O Operador deverá realizar as obras necessárias à adequação do espaço às exigências sanitárias atualmente existentes, quer no espaço interior do restaurante, quer na área do terreno integrante, bem como poderá adequar o espaço ao seu conceito, contanto que para tal obtenha, junto das entidades competentes, as licenças que sejam obrigatórias.

7.2 - O layout do projeto deve ser adequado ao conceito que se pretende para o local e envolvente.

7.3 - Quaisquer obras carecem de autorização prévia da DNA Cascais (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis), e serão executadas por conta do Operador ficando as mesmas, desde logo, a integrar o espaço, sem que assista ao Operador qualquer direito de retenção ou indemnização.

Cláusula 8ª - PUBLICIDADE

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de autorização e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis e deve ser enviada a informação à DNA Cascais.

CAPÍTULO IV – RENDA

Cláusula 9ª – BASE DE LICITAÇÃO

9.1 - A base de licitação do valor da renda a pagar pelo Inquilino é de 1300,00 € mensais (mil e trezentos euros), acresce o IVA à taxa legal em vigor.

9.2 – Os critérios de seleção das propostas recebidas pela DNA Cascais obedecem às seguintes ponderações:

- a. 50 % - Valor da renda;
- b. 30 % - Experiência da equipa e conceito, de acordo com o enquadramento da proposta no comprometimento estratégico à comunidade envolvente da proposta (conforme desenvolvido infra);
- c. 20 % - Investimento.

Cláusula 10ª – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

10.1 – Pela exploração do estabelecimento objeto do presente concurso, o Operador efetuará o pagamento à DNA Cascais do valor mensal que resulte da proposta.

10.2 – A renda mensal que resulte da proposta será atualizada anualmente, por indexação ao valor da inflação determinada pelo INE respeitante ao ano anterior.

10.3 – O pagamento da renda deverá ser efetuado até ao oitavo dia do mês a que respeita, com início na data de celebração do contrato e mediante a emissão da respetiva fatura.

10.4 – O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária para o IBAN a facultar pela DNA Cascais.

10.5 – A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Operador incorrer em mora, podendo a DNA Cascais exigir, para além da renda em dívida, uma indemnização igual a 50% (cinquenta por cento) do montante que for devido, sem prejuízo do direito a optar pela rescisão sancionatória a que houver lugar.

CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO OPERADOR

Cláusula 11ª – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS

O Operador é o único responsável por perdas e danos perante terceiros decorrentes da exploração do espaço durante a vigência do contrato.

Cláusula 12ª – SEGUROS

12.1 - Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Operador deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a DNA Cascais, os seguintes seguros:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo os riscos com todo o pessoal ao seu serviço;
- b) Responsabilidade civil, cujas coberturas devem garantir danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, por atos e omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo as resultantes de operação de quaisquer máquinas/equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou por quaisquer pessoas sob a sua direção;
- c) Seguros de acidentes pessoais previsto no artigo 13º do Decreto-Lei n.º 385/99, de 28 de setembro;
- d) Seguro “Multirriscos” destinado a cobrir danos causados por água, incêndios, tempestades, furto ou roubo, entre outros.

e) Deverão ser remetidas anualmente, à DNA Cascais, as apólices válidas dos seguros mencionados nas alíneas anteriores.

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS

Cláusula 13ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

13.1 - É interdito ao Operador ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a qualquer título, o Contrato, assim como realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir o mesmo fim, direta ou indiretamente, sem autorização prévia escrita da DNA Cascais.

13.2 - O Operador não poderá proceder a qualquer alteração do ramo de exploração do estabelecimento objeto do contrato a celebrar.

13.3 - São nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do previsto no número anterior.

Cláusula 14ª – CADUCIDADE

O Contrato caduca quando se verificar o fim do prazo, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou por estipulação entre as partes, se destinem a perdurar para além daquela data.

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 15ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

15.1 - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

15.2 - Qualquer alteração das informações de contato constantes no contrato, deve ser comunicada à outra parte.

PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 16ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

16.1 - O estabelecimento possui uma área bruta privativa de 135,70m² e esplanada de 41,25m².

16.2 - O estado do estabelecimento e do espaço municipal adjacente é do conhecimento do Operador, que o aceita nas condições em que se encontra.

Cláusula 17ª - MEMÓRIA DESCRIPTIVA

17.1 - CONCEITO

Este espaço agora proposto a exploração situa-se na Praceta António Bravo, nº 222 (lote 11), em Abóboda, na Freguesia de São Domingos de Rana, localizado no centro de um espaço territorial onde se desenvolvem várias atividades industriais e empresariais, sendo de grande importância o desenvolvimento de outros tipos de atividades que se complementem e que acrescentem e potencializem a circulação de pessoas e a valorização de toda a área envolvente.

Neste restaurante pretende-se que seja criado um lugar de bom convívio, simpático e acolhedor, com oferta de refeições a preços em conta, como por exemplo oferta de menus de almoço com variedade de comida tradicional portuguesa e mediterrâника, acessíveis a todos os que por ali passam, e que se distinga pela sua qualidade.

Com um papel de especial relevância, deverá ser um local que dê enfoque às questões relacionadas com os produtos naturais, locais ou regionais de preferência de origem biológica, valorizando a alimentação saudável e os produtos de qualidade extra, e onde qualquer pessoa pode apreciar um café acompanhado por um bolo de pastelaria ou um salgado, fazer uma refeição ligeira ou mais composta, desde sandes/ tostas variadas, sopas caseiras, pratos/ menus, com o verdadeiro toque de sabores caseiros, saborosos, apurados e tradicionais.

O desenvolvimento desta atividade de restauração, e tendo em conta toda a sua envolvência local e territorial, deverá estabelecer uma relação no que concerne ao modelo de funcionamento, nomeadamente a qualidade do serviço prestado, horário de funcionamento, bem como uma preocupação na atitude comercial e na seleção de produtos e serviços a oferecer.

A proposta deverá ser apresentada no prazo de 10 (dez) dias seguidos, a contar do dia de publicação do presente documento.

O proponente deverá apresentar a sua proposta em documento físico, com o máximo de 8 páginas A4, e ainda em suporte digital (por exemplo: uma pen), num envelope fechado, e entregue nos escritórios da DNA Cascais.

Atenta a localização e ao carácter representativo onde está inserido o espaço serão valorizadas as propostas que considerem os seguintes elementos adicionais:

- Adequação ao conceito e dinamização do espaço
- Qualidade do serviço a prestar
- Inovação, sustentabilidade e investimento
- Contributos relevantes alinhados com toda a envolvência

17.2 – EMPATE

17.2.1- No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma classificação, como fator de desempate será de entre elas, escolhida a proposta que apresente o valor mais elevado do índice referido no subfactor b) na Cláusula 9^a, alínea 9.2.

17.2.2. Mantendo-se a situação de empate, as propostas empatadas serão ordenadas em função da pontuação obtida no somatório dos subfactores a) e b) referidos na Cláusula 9.^a.

17.2.3 - Permanecendo o empate, será efetuado sorteio entre as propostas empatadas, pelo sistema de "bolas", após convocatória enviada aos concorrentes empatados, com a indicação do local, data e hora a determinar pelo júri do procedimento.

Pela DNA Cascais

ANEXO I - Vista aérea com edifício assinalado e Planta Corte.

ANEXO I - Vista aérea com edifício assinalado e Planta Corte.

Coordenadas
38.722338°N, 9.329855°E

Vista aérea com edifício assinalado:



Planta Corte:

