

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO  
DE ARRENDAMENTO DE UM ESTABELECIMENTO  
DE CAFETARIA/ESPLANADA NO PARQUE DA  
QUINTA DA ALAGOA”**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**Proc. N.º (1/2019)**

## **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 DE BAR/ESPLANADA

5. – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

6. – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO INQUILINO

7. – OBRAS

8. – PUBLICIDADE

##### **CAPÍTULO IV - RENDA**

9. – BASE DE LICITAÇÃO

10. – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

##### **CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO INQUILINO**

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. - CARACTERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

17. - MEMÓRIA DESCRITIVA

## **PARTE I**

### **TÍTULO I – DO CONTRATO**

#### **CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL**

##### **Cláusula 1ª - OBJETO E NATUREZA DO CONTRATO**

1.1 - O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto o arrendamento para fim comercial, de uma Cafetaria/Esplanada, de apoio ao Parque da Quinta da Alagoa.

#### **CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO**

##### **Cláusula 2ª – PRAZO E TERMO DO CONTRATO**

2.1 – O Contrato a celebrar terá o prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável por períodos de 1 (um) ano, até ao limite máximo de oito anos.

##### **Cláusula 3ª - INÍCIO E TERMO DO CONTRATO**

3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da Cafetaria SITA NO Parque da Quinta da Alagoa no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos, contados a partir da celebração do Contrato.

3.2 – Com o termo do Contrato, o Inquilino deverá cessar imediatamente a atividade do estabelecimento, e no prazo máximo de 20 (vinte) dias seguidos, proceder à remoção dos bens móveis que lhe pertencam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará à DNA Cascais, em bom estado de conservação, incluindo todas as benfeitorias eventualmente realizadas, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal dos mesmos, sob pena de remoção coerciva, a expensas do ocupante.

#### **CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

##### **Cláusula 4ª - FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO DE CAFETARIA**

4.1- O locado funcionará com a função de venda de bebidas, com serviço de bar e cafetaria no interior do próprio estabelecimento ou na esplanada, podendo ser apenas confeccionadas refeições ligeiras, ou servidas refeições pré-confeccionadas.

4.2- O serviço de cafetaria consiste no fornecimento de bebidas, acompanhado ou não de produtos de cafetaria, de produtos de pastelaria e de gelados.

4.3- As instalações sanitárias existentes destinam-se a assegurar o serviço público de apoio sanitário ao espaço exterior, sendo que, para o efeito, o Inquilino está obrigado a permitir o livre acesso a todos os utilizadores da área adjacente, não podendo, em caso algum, impor qualquer tipo de restrições, nomeadamente, condicionando-o ao consumo de quaisquer produtos.

#### **Cláusula 5ª - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

5.1- O estabelecimento e a esplanada funcionarão nos mesmos horários que o Parque da Quinta da Alagoa, ou seja, o horário de verão é das 08:30 às 21:00 e o horário de inverno será entre as 08:30 e as 19:45.

5.2 – Outros horários podem ser especificamente considerados, designadamente em função do funcionamento da cafetaria, ou da realização de eventos, sempre que para tal haja condições, nomeadamente de iluminação e vigilância.

5.3- Qualquer alteração de horário ou encerramento pontual carece de autorização expressa e prévia da DNA Cascais, solicitada com a antecedência mínima de 15 dias.

#### **Cláusula 6ª – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO INQUILINO**

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 Inquilino, as seguintes obrigações principais:

- a) Fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do estabelecimento e da esplanada, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;
- b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas desenvolvidas no locado;
- c) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no estabelecimento;
- d) 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;
- e) Proceder à limpeza da área da 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;

f) Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem, de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente a recolha seletiva de vidro, embalagens e papel;

g) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento, nomeadamente fornecimento de eletricidade e abastecimento de água, 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- Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da DNA Cascais (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis), e serão executadas por conta do Inquilino ficando as mesmas, desde logo, propriedade da DNA Cascais, sem que assista ao Inquilino qualquer direito de retenção ou indemnização.

#### **Cláusula 8ª - PUBLICIDADE**

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da DNA Cascais e está sujeito a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

### **CAPÍTULO IV – RENDA**

#### **Cláusula 9ª – BASE DE LICITAÇÃO**

1 - A base de licitação do valor da renda a pagar pelo Inquilino é de € 300,00 (trezentos euros), acrescida de IVA à taxa legal.

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

- 50% - valor da renda
- 30% - conceito da proposta
- 10% - criação de postos de trabalho
- 10% - investimento a efetuar no locado

#### **Cláusula 10ª – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO**

10.1 – Pela exploração do estabelecimento objeto do presente concurso, o Inquilino 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 ou pagamento junto da sede da DNA Cascais.

10.5 – A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Inquilino 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 INQUILINO**

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

11.1 – O Inquilino é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e todas as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo a própria DNA Cascais.

11.2 – O Inquilino é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria DNA Cascais, até efetiva restituição das instalações e espaços que constituem o objeto do Contrato, designadamente os danos resultantes:

- a) da atuação do pessoal ao serviço do Inquilino ou dos seus subcontratados;
- b) do deficiente funcionamento ou avarias causadas por equipamentos;
- c) do impedimento de utilização.

11.3 – O concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias imprevistas fortuitas e/ou imprevisíveis, nos termos da lei geral.

### **Cláusula 12ª - SEGUROS**

12.1 - Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Inquilino 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 aos seu serviço;
- b) Responsabilidade civil, cujas coberturas devem garantir danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, por atos e omissões decorrentes da actividade

inerente à exploração, incluindo os 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 "Multi-Riscos" destinado a cobrir danos causados por água, incêndios, tempestades, furto ou roubo, entre outros.

## **CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS**

### **Cláusula 13ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO**

13.1 - É interdito ao Inquilino 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 da DNA Cascais.

13.2 - O Inquilino 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.

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



## **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **Cláusula 16ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

16.1 - O estabelecimento tem a área total coberta de 23,500m<sup>2</sup>.

16.2 - O estabelecimento possui uma área de esplanada aberta, sem qualquer tipo de protecção lateral, frontal ou superior (cobertura).

16.3 - A esplanada não poderá funcionar dissociada do respectivo estabelecimento.

16.4 - O estado do estabelecimento e do espaço municipal adjacente é do conhecimento do concessionário e, no final da concessão, deverá ser devolvido em idênticas condições.

### **Cláusula 17ª - MEMÓRIA DESCRITIVA**

#### **17.1 - CONCEITO**

A cafetaria de apoio ao Parque da Quinta da Alagoa está inserida num Parque onde se pretende dar especial relevância às questões relacionadas com os produtos naturais, de origem certificada, locais ou regionais de preferência de origem biológica, valorizando a alimentação saudável e os produtos de qualidade extra ou "gourmet".

O desenvolvimento desta atividade complementar do espaço verde deverá estabelecer uma relação com o espaço de visitaçao no que concerne ao modelo de funcionamento, nomeadamente a qualidade do serviço prestado, horário de funcionamento, bem como a tipologia e qualidade de produtos a serem disponibilizados aos visitantes.

Esta cafetaria deve de algum modo "envolver" os visitantes num "ambiente natural e saudável" refletindo as características do Parque, a vivência e contato com a natureza, tendo uma preocupação na atitude comercial, seleção de produtos e serviços a oferecer.

Pretende-se assim estabelecer um ponto de partida ou de chegada para uma caminhada ou passeio pelo parque pelo que deverá ter um ambiente acolhedor, com design, estabelecer uma relação com o local que a envolve e o espaço do Parque em particular.

No que concerne aos produtos e refeições comercializadas deve ter um conceito relacionado com a comida saudável optando pela leveza e facilidade de confeção, distinção na qualidade dos produtos, originalidade dos pratos confeccionados quer pelos produtos que possam conter mas também pela preparação e forma de apresentação, comunicação e conceito em geral, optando-se preferencialmente por produtos biológicos regionais e gourmet com possibilidade de consumo no local ou para levar para consumo externo.

Devem ser valorizados os produtos frescos, respeitando a sua sazonalidade e local de origem nomeadamente hortícolas e frutícolas, preferencialmente de produtores locais, do concelho ou

Considerando o espaço onde se insere, ter capacidade e disponibilidade para colaborar com os técnicos do Parque da Quinta da Alagoa na dinamização de actividades com escolas e grupos de visitantes, nomeadamente desenvolvendo um serviço de "pic-nic", lanche, buffet ou catering de apoio a eventos a realizar no local.

Para fundamentar a sua proposta deverá o proponente anexar documento de apresentação escrito máximo 10 páginas A4, onde apresente o seu modelo de negócio, conceitos e ideias a implementar.

Atenta a localização e carácter especial onde está inserida a cafetaria de apoio ao Parque da Quinta da Alagoa, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

- Adequação ao conceito
- Dinamização do espaço
- Qualidade do serviço a prestar
- Inovação

