

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO  
DE ARRENDAMENTO DE UM ESTABELECIMENTO  
DE CAFETARIA/ESPLANADA NO JARDIM CARLOS  
ANJOS”**

**CADERNO DE ENCARGOS**

Proc. N.º (1/2020)

## **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. - CARATERÍSTICAS 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 que tem por objeto o arrendamento para fim comercial, de uma Cafeteria/Esplanada, de apoio ao Jardim Carlos Anjos, no Monte Estoril.

#### **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 Cafeteria sita no Jardim Carlos Anjos 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 pertençam, 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 cafeteria no interior do próprio estabelecimento ou na esplanada, podendo ser apenas confeccionadas refeições ligeiras, ou servidas refeições pré-confeccionadas.

4.2- O serviço de cafeteria consiste no fornecimento de bebidas, acompanhado ou não de produtos de cafeteria, 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 funcionará no horário de verão das 08:30 às 21:00 e no horário de inverno 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, escrita e prévia da DNA Cascais, solicitada com a antecedência mínima de 15 dias, por escrito.

#### **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, 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 Inquilino deverá realizar as obras necessárias à adequação do espaço às exigências sanitárias actualmente existentes, quer no espaço do quiosque, quer nas instalações sanitárias adjacentes, bem como poderá adequar o espaço ao seu conceito, contanto que para tanto esteja munido das eventuais licenças que sejam obrigatórias.

7.2 - 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 € 1500,00 (mil e quinhentos euros) mensais, acrescida de IVA à taxa legal.

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

- 35 % - Experiência
- 30 % - Conceito da proposta
- 25 % - Valor da renda
- 10% - Capacidade de Investimento

## **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 uma área coberta, área correspondente à área do edifício designado para cafetaria.

16.2 - O estabelecimento possui uma área de esplanada aberta, sem qualquer tipo de protecção lateral, com dimensão que não pode exceder 2,5m<sup>2</sup> do perímetro do estabelecimento.

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 Jardim Carlos Anjos está inserida numa zona contígua a um parque infantil e com grande afluência de famílias residentes na zona e também turistas, pelo que 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.

O desenvolvimento desta atividade complementar do espaço 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.

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

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.

Deverá o proponente apresentar no seu projeto:

- i) maquetes 3D
- ii) propostas de mobiliário interior e exterior
- iii) lista de produtos a comercializar.

Atenta a localização e carácter especial onde está inserida a cafetaria do Jardim Carlos Anjos, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

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