

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

**CADERNO DE ENCARGOS**

Proc. N.º (1/2021)

## 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 Cafetaria/Esplanada, de apoio ao Parque Outeiro da Vela, em Cascais.
- 1.2 O Parque do Outeiro da Vela integra um conceito inovador, enquanto equipamento público multifuncional, apoiado num tema principal, relacionado com a prática de desportos sobre rodas nomeadamente bicicletas, ao qual se associam atividades complementares, lúdicas e de recreio, dirigidas para diferentes grupos etários.

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

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

- 2.1 – O Contrato a celebrar terá o prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável por períodos de 5 (cinco) anos, até ao limite máximo de vinte anos.

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

- 3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da Cafetaria sita no Parque Outeiro da Vela no prazo máximo de 90 (noventa) 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 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 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) Instalar dentro do Parque um pré-fabricado de apoio à atividade desportiva e cafetaria, cujo projeto e características deverão ser pré-aprovadas pela DNA Cascais;
- b) 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;
- c) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas desenvolvidas no locado;
- d) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no estabelecimento;
- e) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos;

f) 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;

g) 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;

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

i) 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 instalação e adequação do espaço às exigências sanitárias actualmente existentes, através da construção em modo de pré-fabricado de um "quiosque" que configurará a cafetaria, 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 € 500,00 (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 e do design da cafetaria
- 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 – Haverá uma carência de pagamento de renda por um prazo não superior a 90 (noventa) dias, enquanto decorrerem as obras de construção da Cafetaria.

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

10.4 – 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.

10.5 – O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária ou pagamento junto da sede da DNA Cascais.

10.6 – 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 - CARACTERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

16.1 - A área de implantação para a construção do equipamento tem a dimensão total de 755m<sup>2</sup>, de acordo com a Planta anexa (ANEXO I).

16.2 - As instalações referidas só poderão ser pré-fabricados, não são admitidas quaisquer instalações em alvenaria, ficando a cargo do concessionário todas as despesas relativas a materiais, equipamentos e maquinarias, necessárias à instalação e exploração do espaço e, bem assim, todas aquelas inerentes à gestão corrente do referido equipamento.

16.3 - O estabelecimento deverá possuir uma área de esplanada aberta, inserida na dimensão referida no Anexo I.

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

16.5 - O estado do estabelecimento e do espaço municipal adjacente é do conhecimento do arrendatário e, no final do contrato, deverá ser devolvido em idênticas condições.

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

### 17.1 - CONCEITO

A cafetaria de apoio ao Parque Outeiro da Vela está inserida num parque que integra um conceito inovador, enquanto equipamento público multifuncional, apoiado num tema principal, relacionado com a prática de desportos sobre rodas nomeadamente bicicletas, ao qual se associam atividades complementares, lúdicas e de recreio, dirigidas para diferentes grupos etários.

Na medida do referido, dar-se-á especial relevância à diversidade de produtos a comercializar, privilegiando os produtos 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 visitação 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 refei es comercializadas deve ter um conceito relacionado com a comida saudável optando pela leveza e facilidade de confei o, disti o na qualidade dos produtos, originalidade dos pratos confeccionados quer pelos produtos que possam conter mas também pela prepara o e forma de apresenta o, comunica o e conceito em geral, optando-se preferencialmente por produtos biológicos regionais 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 apresenta o escrito máximo 10 páginas A4, onde apresente o seu modelo de negócio, proposta para o espaço de cafetaria, conceitos e ideias a implementar.

Deverá o proponente apresentar no seu projeto:

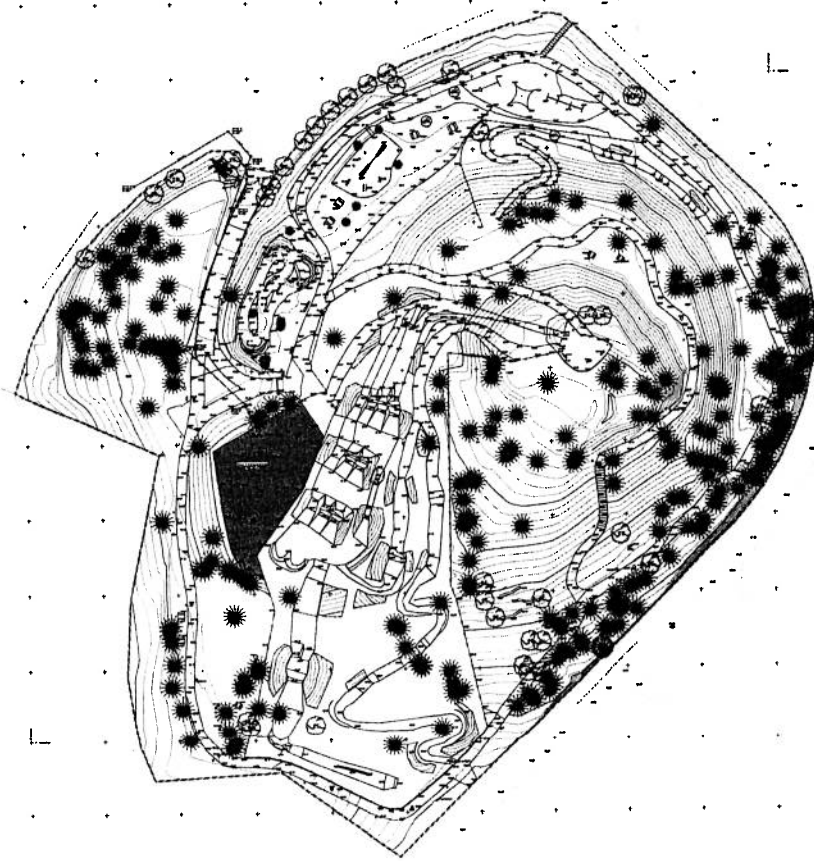
- i) maquetes 3D
- ii) propostas de mobiliário interior e exterior
- iii) lista de produtos a comercializar.


Atenta a localização e caráter especial onde está inserida a cafeteria do Parque Outeiro da Vela, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

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



## PLANTA





Conservação Regional do Parque Natural de Sintra-Cascais  
 2700-000 Cascais - Portugal  
 Rua do Espírito Santo, 100 - 2700-000 Cascais  
 Telefone: +351 21 446 1000

**CASCAIS**

Caudal máximo: 100 m³/s  
 População: 100 000 hab.

**C PROXIMA**

Engenharia e Topografia  
 Rua do Espírito Santo, 100 - 2700-000 Cascais

Levantamento Topográfico  
 Folia: 1/100

<small>         Escala: 1/100          Data: 2013       </small>	<small>         Folha: 1       </small>
--	---