

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

**CADERNO DE ENCARGOS**

Proc. N.º (2/2021)

## ÍNDICE

### **PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS**

#### **TÍTULO I – DO CONTRATO**

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

1. – OBJETO 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 pré-contratual que tem por objeto o arrendamento para fim comercial, de uma Cafetaria/Esplanada, de apoio Parque da Quinta de Rana, freguesia de São Domingos de Rana, concelho de Cascais.

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

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

2.1 – O Contrato a celebrar terá o prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável por períodos de 5 (cinco) anos, até ao limite máximo de 20 (vinte) anos).

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

3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da Cafetaria do Parque da Quinta de Rana, em São Domingos de Rana, concelho de Cascais 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 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.

4.4. – A Cafetaria funcionará também como apoio ao Campo de Jogos, que poderá ser explorado pelo Inquilino, emergindo para este a obrigação de manutenção do referido campo de jogos.

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

5.1- O estabelecimento e a esplanada funcionarão simultaneamente, todos os dias da semana, das 8 horas às 22 horas.

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, por escrito, 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) Empregar na cafetaria, pelo menos, um funcionário/a portador de deficiência, através de entidade que na Freguesia trabalhe no apoio a este grupo;
- 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, campo de jogos, 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 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- 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 é de € 1.500,00 (mil e quinhentos euros), acrescida de IVA à taxa legal.

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

- 60% - valor da renda
- 20% - conceito da proposta
- 20% - experiência





3 - No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma classificação, como desempate será de entre elas, escolhida a proposta que apresente maior experiência do adjudicatário.

4 - Em caso de empate, a entidade que atualmente explora a Cafeteria, cuja exploração ora se põe a concurso, terá preferência sobre as demais.

### **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 sanc O concorrente a quem for adjudicado a concessão, antes da celebração do contrato, tem de prestar uma caução válida até ao final do prazo de vigência da concessão, para garantia do integral cumprimento de todas as obrigações decorrentes da mesma, de igual valor ao encargo anual do contrato.

### **Cláusula 11ª – CAUÇÃO**

11.1 O concorrente a quem for adjudicado, antes da celebração do contrato, tem de prestar uma caução válida até ao final do prazo de vigência da concessão, para garantia do integral cumprimento de todas as obrigações decorrentes da mesma, de igual valor a 3 (três) meses de renda.

11.2 A caução a que se refere o número anterior deve ser prestada através de depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, garantia bancária do tipo "on first demand" ou seguro-caução.

11.3 Todas as despesas e encargos relativos à apresentação da caução correm por conta do adjudicatário.



11.4 Verificando-se que foram cumpridas todas as obrigações contratuais, a entidade adjudicante procederá à liberação da caução no prazo de 30 (trinta) dias após o termo do contrato inicial ou das eventuais renovações a que houver lugar.

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

### **Cláusula 12ª – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS**

12.1 – 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.

12.2 – 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.

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

### **Cláusula 13ª - SEGUROS**

13.1 - 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 14ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO**

14.1 - 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.

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

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

### **Cláusula 15ª – 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.

### **Cláusula 16ª – PENALIDADES**

A falta de pagamento no prazo designado faz com que o Inquilino incorra em mora, podendo a DNA Cascais exigir, além do pagamento da prestação em dívida, uma indemnização igual a 50% do que valor devido, nos termos legais.

## **TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Cláusula 17ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

17.1 - 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.

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

## **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**



### **Cláusula 18ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

18.1 - O estabelecimento tem a área bruta de construção de 168,34m<sup>2</sup>, conforme planta ANEXO (I).

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

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

18.4 - 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 19ª - MEMÓRIA DESCRITIVA**

#### **19.1 - CONCEITO**

A cafetaria de apoio ao Parque da Quinta de Rana, em São Domingos de Rana, concelho de Cascais está inserida num Parque onde, desde 2011, se desenvolvem atividades de natureza, em família, ao ar livre, pelo que esta cafetaria adquiriu uma especial relevância, sendo um local onde se pretende dar 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.

O desenvolvimento desta atividade complementar do espaço verde 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.

Esta cafetaria deve de algum modo "envolver" os visitantes num "ambiente natural e saudável" refletindo as características do Parque da Quinta de Rana, a vivência e contato com a natureza, tendo uma preocupa o na atitude comercial, sele o de produtos e serviços a oferecer.

Pretende-se assim estabelecer um ponto de partida ou de chegada para uma caminhada ou passeio pelo que deverá ter um ambiente acolhedor, com design, estabelecer uma rela o com o local que a envolve.

No que concerne aos produtos e refei es comercializadas deve ter um conceito relacionado com a comida saudável optando pela leveza e facilidade de confe o, distin 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 regionais, preferencialmente de origem biológica 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 de Cascais.

Para fundamentar a sua proposta deverá o proponente anexar documento de apresentação escrito no máximo com 10 páginas A4, onde apresente o seu modelo de negócio, conceito e ideias a implementar.

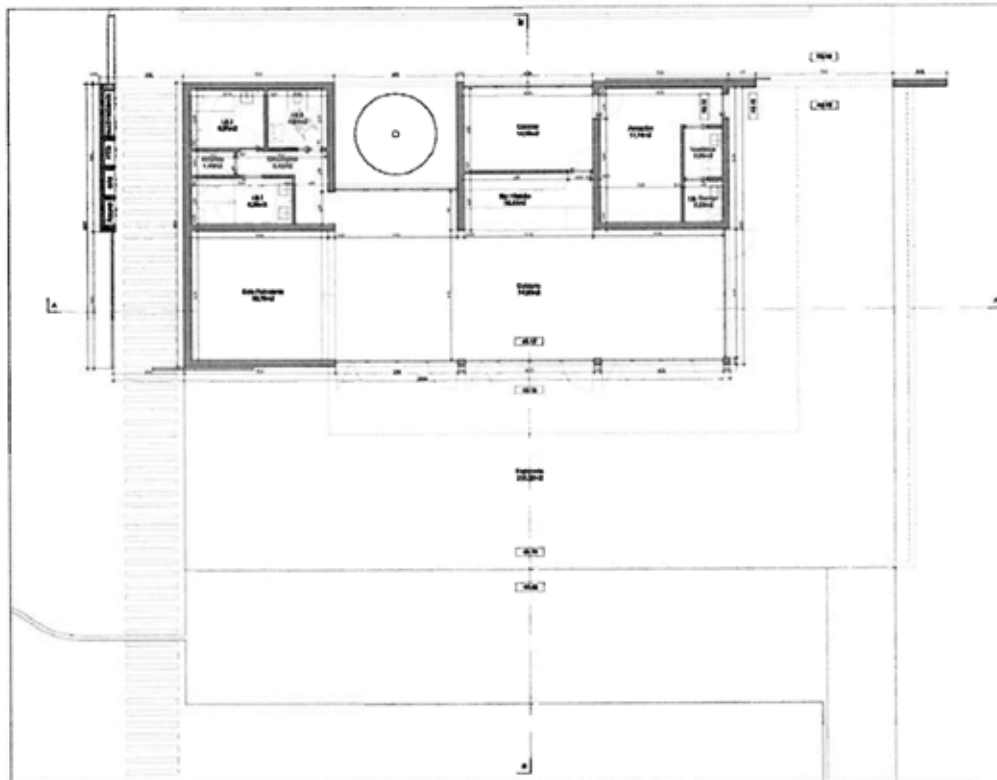
Atenta a localização e caráter especial onde está inserida a cafetaria de apoio ao Parque da Quinta de Rana, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

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



(Administração DNA Cascais)

ANEXO I



**emac**  
É bom ambiente.



**CASCAIS NATURA**

Complexo Multiútil  
Estrada de Montemor, nº 1000 Alentejo  
2505-108 Alentejo  
EMAC  
CASCAIS NATURA  
Tel: +351 21 528 42 33  
Tel: +351 21 528 44 78



Coordenação - arq.º João Cardoso de Melo  
Arquiteturas - arq.ª Tânia Pires  
Arq. Paisagista - arq.º Ana Patrício | arq.º Sarmiento Castro |  
arq.º José Romano | arq.º Pedro Reis

Parque Urbano Quinta de Rana	Local	Cascais
Assunto: Cafeteria	Fase	Projeto de Execução
Descrição: Planta do Piso 0	Responsabilidade	Arquitetura
Escala: 1/100	Data	Julho 2009

O Mante

cto.

**[PUQR|PE|ARQ. | 04 |Rev01]**

Todos os direitos e propriedade dos autores e não podem ser reproduzidos, divulgados ou utilizados sem o seu acordo, sem autorização, sob pena de sanção para qualquer um deles, DMC, Lda 2008