

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A EXPLORAÇÃO DE UM  
ESTABELECIMENTO COMERCIAL A INSTALAR  
NO PARQUE MARECHAL CARMONA, EM  
CASCAIS’**

**CADERNO DE ENCARGOS**

Proc. N.º 01/2023

## **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

13. – CAUÇÃO

##### **CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS**

14. – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

15. – CADUCIDADE

#### **TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

16. - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

**PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS**

17. - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

18. - 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 para a seleção de um operador económico que irá explorar um espaço de restauração, com esplanada, sito na Rua Frei Nicolau de Oliveira 144, 2750-642 Cascais.
- 1.2 O espaço em causa tem a área 2325,20 m<sup>2</sup> no Parque Marechal Carmona, em Cascais, que faz parte integrante do prédio descrito na 1ª. Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o n.º 6573 da antiga freguesia de Cascais, inscrito a favor do Município de Cascais sob a Ap.1, de 17/12/1943 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 11500 da União de Freguesias do Estoril e Cascais, conforme planta de levantamento topográfico (anexo 1).

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

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

O Contrato a celebrar terá o prazo de 20 anos, a contar da data da sua assinatura, renovável por períodos de 5 (cinco) anos, até ao limite máximo de 40 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 – 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 restauração, incluindo um bar e esplanada.
- 4.2 O estabelecimento deverá operar ininterruptamente durante todo o ano, sem prejuízo de um dia de descanso semanal facultativo.

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

- 5.1- O estabelecimento funcionará no espaço exterior (esplanada) das 11:00 às 00:00 e no interior das 11:00 às 04:00.
- 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) Obter todos os seguros necessários e obrigatórios à atividade e enviar, até 30 de janeiro de cada ano de contrato, cópias das apólices válidas à DNA Cascais.
  - c) 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;
  - d) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas desenvolvidas no espaço;
  - e) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado;

- f) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento, respetivos equipamentos e área descoberta, incluída no contrato;
- g) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento e área envolvente, nomeadamente fornecimento de eletricidade, água, gás, telecomunicações, internet e manutenção do espaço ajardinado;
- 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 parcela de terreno que faz parte do objeto do Contrato, 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 7.000,00 € mensais, acrescida de IVA à taxa legal.

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

- a. 40 % - Conceito da proposta (conforme desenvolvido *infra*);
- b. 40 % - Experiência comprovada no mesmo ramo de atividade;
- c. 20% - Valor da renda.

## **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 – CAUÇÃO**

12.1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao Operador, a prestação de caução no valor correspondente a 50% do valor da renda devida pelo primeiro ano de contrato.

12.2 - A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação, em conformidade com o modelo constante do Anexo II do Caderno de Encargos.

12.3 - No caso de não ser efetuada a prestação da caução, o contrato ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.

12.4 - A caução prestada pode ser executada pela Entidade Adjudicante, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Concessionário, das obrigações contratuais ou legais.

12.5 - A resolução do contrato pela Entidade Adjudicante não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.

12.6 - A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Operador na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da Entidade Adjudicante para esse efeito.

12.7 - A caução prestada será libertada pela Entidade Adjudicante, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

### **Cláusula 13ª - SEGUROS**

13.1 - 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 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.
- e) Deverão ser remetidas anualmente, à DNA Cascais, as apólices válidas dos seguros mencionados nas alíneas anteriores.

## **CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS**

### **Cláusula 14ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO**

14.1 - 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.

14.2 - O Operador 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.

## **TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Cláusula 16ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

16.1 - 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.

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

## **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **Cláusula 17ª - CARACTERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

17.1 - O estabelecimento possui uma área total com a dimensão de 2.325m<sup>2</sup>.

17.2 - O estabelecimento tem uma área coberta de 207,50m<sup>2</sup>.

17.3 - A esplanada não poderá funcionar dissociada do respetivo estabelecimento.

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

## **Cláusula 18ª - MEMÓRIA DESCRITIVA**

### 18.1 - CONCEITO

O restaurante está numa área privilegiada entre o mar e a zona histórica, envolvido por unidades hoteleiras de renome, pelo que se pretende dar especial relevância a uma oferta contemporânea de qualidade.

No que concerne aos produtos e refeições comercializadas pretende-se que seja criado um espaço de conceito minimalista, que se distinga pela qualidade e originalidade dos pratos confeccionados e que se afirme como uma referência nacional e internacional.

A cozinha deverá ser liderada por um *Chef* com formação certificada e com experiência comprovada.

Deverá ser entregue o respetivo *Curriculum Vitae*.

Serão valorizados prémios, publicações e reconhecimento na imprensa nacional e internacional e experiência anterior em restaurantes de renome.

A proposta deverá ser apresentada no prazo de 30 (trinta) dias seguidos, a contar do dia de publicação do presente documento.

Para fundamentar a sua proposta deverá o proponente anexar documento de apresentação escrito no máximo com 20 páginas A4, onde apresente o seu modelo de negócio, conceitos e ideias a implementar.

Deverá o proponente apresentar no seu projeto:

- i. Proposta de projeto de arquitetura e design para o espaço do restaurante e esplanada;
- ii. Proposta de projeto de arquitetura paisagista para o espaço envolvente.

Serão valorizadas as propostas que apresentem os seguintes elementos adicionais:

- i) Propostas de mobiliário interior e exterior;
- ii) Maquetes 3D;
- iii) Inspiração e conceito gastronómico.

Atenta a localização e carácter especial onde está inserido o restaurante e espaço envolvente do Parque Marechal Carmona, a proposta a apresentar deverá ainda considerar os seguintes pontos:

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

## 18.2 – EMPATE

18.2.1- 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<sup>a</sup>.2.

18.2.2. 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.<sup>a</sup>.

18.2.3 - 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.

---

(Administração DNA Cascais)

## Anexo 1



