

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO  
DE ARRENDAMENTO DE UM ESTABELECIMENTO  
DE CAFETARIA COM ESPLANADA NO PARQUE  
URBANO DE OUTEIRO DE POLIMA”**

**CADERNO DE ENCARGOS**

Proc. N.º (01/2024)

## **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

**ANEXO I - Planta**

## **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 com Esplanada, de apoio Parque Urbano de Outeiro de Polima, 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 1 (um) ano, até ao limite máximo de 10 (dez) anos.

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

3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da Cafetaria do Parque Urbano de Outeiro de Polima, 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.

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

5.1- O estabelecimento e a esplanada funcionarão simultaneamente, todos os dias da semana, das 8 horas às 23 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) 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, manutenção 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, e ainda, assegurar diariamente a limpeza do lago limítrofe, de resíduos que possam advir da esplanada, fazendo uso, por exemplo, de uma rede apanha-folhas, ou outro utensílio que melhor servir.

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- 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**

9.1 - A base de licitação do valor da renda a pagar é de € 2.000,00 (dois mil euros), acrescida de IVA à taxa legal.

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

- 40% - Renda
- 40% - Conceito
- 20% - Experiência

9.3 - 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.

9.4 - 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.

## **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 inquilino 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 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 as 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.

### **Cláusula 15ª – 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.

## **TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Cláusula 16ª – 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 comunicada à outra parte.

## **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

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

16.1 - O estabelecimento tem a área bruta de 163,50 m2 conforme planta ANEXO (I).

16.2 - O estabelecimento possui uma área de esplanada aberta com 228,45 m2.

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 18ª - MEMÓRIA DESCRITIVA**

17.1 - CONCEITO

A cafetaria de apoio ao Parque Urbano de Outeiro de Polima, em São Domingos de Rana, concelho de Cascais está inserida num Parque onde, desde 2009, 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 Urbano de Outeiro de Polima, 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 confecionados 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 apresenta o escrito no máximo com 10 páginas A4, e em suporte digital, onde apresente o seu modelo de negócio, conceito e ideias a implementar.

Atenta a localiza o e caráter especial onde está inserida a cafetaria de apoio ao Parque Urbano de Outeiro de Polima, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

- Adequa o ao conceito
- Dinamiza o do espaço

- Qualidade do serviço a prestar
  - Inovação
- 

ANEXO I  
Planta

