

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO
DE ARRENDAMENTO DE UM ESTABELECIMENTO
DE CAFETARIA NA CASA DA CAL, QUINTA DO
PISÃO”**

CADERNO DE ENCARGOS

Proc. N.º 01/2024

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 CAFETARIA

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. – CONDICIONAMENTOS

16. – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS

17. - CARACTERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

18. - MEMÓRIA DESCRITIVA. CONCEITO.

PARTE I

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL

Cláusula 1ª - OBJETO E NATUREZA DO CONTRATO

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 de apoio à Casa da Cal – Núcleo de Interpretação, localizada na Quinta do Pisão, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais.

CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 2ª – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

O Contrato a celebrar terá o prazo de 3 (três) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável por períodos de 1 (um) ano, até ao limite máximo de dez anos.

Cláusula 3ª - INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da Cafetaria sita na Casa da Cal no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) 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 EMAC – Empresa Municipal do Ambiente de Cascais, E.M., SA (daqui em diante designada por CASCAIS AMBIENTE), 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, e produtos de cafetaria, podendo ser acompanhado de produtos de pastelaria e de gelados.

Cláusula 5ª - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

5.1- O estabelecimento e a esplanada funcionarão no horário de Verão (de 1 de abril a 30 de setembro) das 10h00 às 18h00, e no horário de Inverno (de 1 de outubro a 31 de março) das 10h00 às 17h00, sempre e de acordo com o horário da Casa da Cal.

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, por escrito, da CASCAIS AMBIENTE, e solicitada 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, 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, 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 interior e da esplanada exterior, constantes no Anexo I, bem como à recolha dos resíduos decorrentes ou não 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). Tendo em conta o local privilegiado e o uso da esplanada em território de Parque Natural, é obrigatório dotar o estabelecimento de palamenta (copos, pratos, talheres, panelas, utensílios de cozinha, e qualquer outro conjunto de acessórios de utilização corrente) de mínimo descarte possível;

- 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 e internet;
- i) Avisar de imediato a CASCAIS AMBIENTE, 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 atualmente existentes, contanto que para tanto esteja munido das eventuais licenças que sejam obrigatórias.

7.2 - Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da CASCAIS AMBIENTE (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 Cascais Ambiente, 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 Cascais Ambiente.

CAPÍTULO IV – RENDA

Cláusula 9ª – BASE DE LICITAÇÃO

9.1 - A base de licitação do valor da renda a pagar pelo Inquilino é de € 800,00 (oitocentos euros) mensais, acrescida de IVA à taxa legal.

9.2 – Os critérios de seleção das propostas recebidas pela CASCAIS AMBIENTE obedecem às seguintes ponderações e fórmula:

- a) 40% - Valor da renda
- b) 50% - Conceito da proposta
- c) 10% - Experiência

$$PF = 0,40*Pc + 0,5*CPc + 0,1*Ec$$

Em que:

PF - Pontuação final

Pc - Pontuação correspondente ao Valor da Renda mensal apresentado pelo concorrente

CPc – Pontuação correspondente ao Conceito apresentado pelo concorrente

Ec - Pontuação correspondente à Experiência do concorrente

A pontuação dos subfactores será feita da seguinte forma:

a) Valor da Renda

A pontuação será de 0 a 100, e os valores serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Pc = ((\text{Preço concorrente} - \text{Preço Base} / \text{Preço concorrente}) * 100)$$

b) Conceito

A classificação será de 0 a 100, e os valores atribuídos de acordo com a escala seguinte:

CPc = 100: Memória Descritiva do conceito muito bem elaborada, com descrição pormenorizada dos menus e produtos a servir, privilegiando os produtos biológicos locais e sazonais, a abrangência e inclusividade dos menus. Descrição pormenorizada do serviço a disponibilizar, nomeadamente cestas de picnic, take away. Descrição pormenorizada da tipologia prataria, talheres, tabuleiros, privilegiando a não utilização de plásticos. Descrição pormenorizada do equipamento a instalar.

CPc = 65: Memória Descritiva elaborada com detalhe, focando aspetos do menu, produtos, equipamentos e serviços.

CPc = 30: Memória Descritiva do conceito com sem qualquer detalhe ou pormenor, limitando-se, apenas, a uma descrição sumária.

CPc = 0: Sem apresentação da Memória Descritiva do conceito.

c) Experiência

A classificação será de 0 a 100, e os valores atribuídos de acordo com a escala seguinte:

Ec = 100: Com experiência comprovada superior a 10 anos na gerência de estabelecimentos de cafetaria ou restauração.

Ec = 65: Com experiência comprovada até 10 anos na gerência de estabelecimentos de cafetaria ou restauração.

Ec = 30: Com experiência comprovada até cinco anos na gerência de estabelecimentos de cafetaria ou restauração.

Ec = 0: Sem experiência comprovada na gerência de estabelecimentos de cafetaria ou restauração.

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 concorrente.

9.4 – Em caso de novo empate, as propostas empatadas irão a sorteio 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 CASCAIS AMBIENTE do valor mensal que resulte da proposta.

10.2 – Atribuir-se-á isenção de 50% de pagamento de renda nos dois primeiros meses, e de 30% nos dois meses subsequentes, porquanto se consideram meses de investimento.

10.3 – A renda mensal que resulte da proposta será atualizada anualmente, no mês de janeiro, 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 para o IBAN a facultar pela CASCAIS AMBIENTE.

10.6 – A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Inquilino incorrer em mora, podendo a entidade gestora do contrato exigir, para além da renda em dívida, uma indemnização igual a 20% (vinte 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 CASCAIS AMBIENTE.

11.2 – O Inquilino é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria CASCAIS AMBIENTE, até à 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 CASCAIS AMBIENTE, 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 “Multirriscos” 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 CASCAIS AMBIENTE.

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 – CONDICIONAMENTOS

15.1 - A Casa da Cal poderá ter de encerrar por motivos alheios à CASCAIS AMBIENTE, decorrentes de alertas dos Serviços de Proteção Civil, nomeadamente risco de incêndio ou temporal, ou relacionados com eventos desportivos ou outros que condicionem a circulação de viaturas na EN 9-1 (Estrada da Serra).

15.2 - A CASCAIS AMBIENTE propõe uma cláusula compensatória, avaliada semestralmente no final do 1º semestre (janeiro a junho) e do 2º semestre (julho a dezembro):

- a) Até 5 dias a cláusula compensatória será o equivalente a 10% do valor da renda do mês seguinte ao período de avaliação;
- b) Entre 6 a 10 dias a cláusula compensatória será o equivalente 25% do valor da renda do mês seguinte ao período de avaliação;
- c) Entre 11 a 15 dias a cláusula compensatória será o equivalente 50% do valor da renda do mês seguinte ao período de avaliação;
- d) Outros casos deverão ser avaliados em conformidade com a CASCAIS AMBIENTE.

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 - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

17.1 - O estabelecimento tem a área total coberta de 43,44m² (área técnica - 15,71m²; instalação sanitária - 3,68m²; cafetaria - 14,77m²; apoio balcão - 43m²), conforme planta do Anexo I.

17.2 - O estabelecimento é disposto sem equipamentos sendo o espaço considerado para uso prudente e cuidado.

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

Cláusula 18ª - MEMÓRIA DESCRITIVA. CONCEITO.

A cafetaria de apoio à Casa da Cal, localizada na Quinta do Pisão, inserida no Parque Natural Sintra-Cascais, freguesia de Alcabideche, concelho de Cascais, é um local de 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, nomeadamente, da horta que aí se situa adjacente.

O desenvolvimento desta atividade deverá estabelecer uma relação com todo o espaço de visitaçã, no que concerne ao modelo de funcionamento, nomeadamente à qualidade do serviço prestado, horário de funcionamento, bem como a tipologia e qualidade de produtos a serem disponibilizados aos visitantes, e qualquer e todo o cuidado nos materiais utilizados no serviço de mesa, tais como, mas não só, 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, ou da própria produção integrada na Quinta do Pisão.

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.

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

- Adequação ao conceito
- Dinamização do espaço
- Qualidade do serviço a prestar
- Inovação e Investimento
- Sustentabilidade ecológica.

(O Conselho de Administração da Cascais Ambiente)

ANEXO I - PLANTA DO ESPAÇO

