



**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONCESSÃO  
DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE  
CAFETARIA/BAR NO COMPLEXO DESPORTIVO DE  
ALCABIDECHE”**

**CADERNO DE ENCARGOS**



## **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 CAFETARIA/BAR

5. – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

6. – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CONCESSIONÁRIO

7. – OBRAS

8. – PUBLICIDADE

##### **CAPÍTULO IV - RENDA**

9. – BASE DE LICITAÇÃO

10. – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

##### **CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO CONCESSIONÁRIO**

11. – ATOS 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 – CLÁUSULAS 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 a exploração para fim comercial, de uma Cafetaria/Bar, de apoio ao Complexo Desportivo de Alcabideche.

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

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

2.1 – O Contrato a celebrar terá o prazo de 1 (um) ano, a contar da data da sua assinatura, renovável por iguais períodos.

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

3.1 – O Concessionário deverá dar início à atividade da Cafetaria/Bar sito no Complexo Desportivo de Alcabideche no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, contados a partir da celebração do Contrato, e caso haja autorização da DGS.

3.2 – Com o termo do Contrato, o Concessionário deverá cessar imediatamente a atividade do estabelecimento, e no prazo máximo de 10 (dez) dias seguidos, proceder à remoção dos bens móveis que lhe pertencam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará à Junta de Freguesia de Alcabideche (JFA), 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.

3.3 – Denúncia de Contrato, o Concessionário poderá impedir a renovação do contrato mediante a comunicação escrita com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, relativamente à data do seu termo inicial ou das suas renovações.



## **CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

### **Cláusula 4ª - FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO DE CAFETARIA/BAR**

4.1- O Estabelecimento Comercial funcionará com a função de venda de bebidas, com serviço de bar e cafetaria no interior do próprio estabelecimento ou eventual 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/doces.

4.3- O Concessionário é responsável e está ciente que, por força do Dec. Lei nº270/89, de 18 de agosto, não pode comercializar bebidas em garrafas ou recipientes contudentes nem bebidas alcoólicas dentro das instalações desportivas durante os horários de jogo.

4.4- As instalações sanitárias existentes no Complexo Desportivo de Alcabideche destinam-se a assegurar o serviço público de apoio sanitário ao espaço, sendo que, para o efeito, o Concessionário está obrigado a permitir o livre acesso a todos os utilizadores das áreas adjacentes, 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 funcionará nos mesmos horários que o Complexo Desportivo de Alcabideche e Piscina, ou seja:

O horário de 2ª feira a 6ª feira é das 08:00 às 23:00;

O horário de sábado é das 09:00 às 21:00;

O horário de domingo é das 09:00 às 17:00.

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 vigilância.

5.3- Qualquer alteração de horário ou encerramento pontual carece de autorização expressa e prévia da JFA, solicitada com a antecedência mínima de 15 dias.



## **Cláusula 6ª – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CONCESSIONÁRIO**

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 Concessionário, as seguintes obrigações principais:

- a) Fornecer e instalar 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;
- e) Proceder à limpeza da área de uma eventual 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;
- 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, telecomunicações, internet;
- h) Avisar de imediato a JFA sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos;
- i) Do equipamento fixo disponibilizado pela JFA é elaborado um inventário que é assinado por ambos os outorgantes, ficando o Concessionário responsável pela manutenção e bom funcionamento dos mesmos.



## **Cláusula 7ª – OBRAS**

7.1 - Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da JFA (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis), e serão executadas por conta do Concessionário ficando as mesmas, desde logo, propriedade da JFA, sem que assista ao Concessionário qualquer direito de retenção ou indemnização.

## **Cláusula 8ª - PUBLICIDADE**

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da JFA e está sujeito a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

## **CAPÍTULO IV – TAXA**

### **Cláusula 9ª – BASE DE LICITAÇÃO**

1 - A base de licitação do valor da taxa a pagar pelo Concessionário é de € 500,00 (Quinhentos euros).

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

- 60% - valor da taxa
- 20% - criação de postos de trabalho
- 10% - menor prazo de entrada em funcionamento e experiência no sector
- 10% - conceito do serviço a prestar

### **Cláusula 10ª – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO**

10.1 – O Concessionário efetuará na JFA, uma caução correspondente a dois meses do valor da taxa mensal por si estipulado aquando da apresentação da sua proposta.

10.2 – Pela exploração do estabelecimento objeto do presente concurso, o Concessionário efetuará o pagamento à JFA do valor mensal que resulte da proposta.

10.3 – A taxa 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 taxa 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 JFA.

10.6 – A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Concessionário incorrer em mora, podendo a JFA exigir, para além do valor da taxa 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 CONCESSIONÁRIO**

### **Cláusula 11ª – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS**

11.1 – O Concessionário 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 JFA.

11.2 – O Concessionário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria JFA, 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 concessionário ou dos seus subcontratados;
- b) do deficiente funcionamento ou avarias causados 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 Concessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a JFA, os seguintes seguros:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo os riscos com todo o pessoal aos seus serviços;





- 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) Seguro “Multiriscos” 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 Concessionário 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 JFA.

13.2 - O Concessionário 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.

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

## **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **Cláusula 16ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

16.1 - O estabelecimento tem a área total coberta de 99m<sup>2</sup>.

16.2 - O estado do estabelecimento é do conhecimento do Concessionário e, no final da Concessão, deverá ser devolvido em idênticas condições.

16.3 - O estabelecimento possui equipamentos técnicos que poderão ser cedidos a título de empréstimo durante o período de vigência do contrato.

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

#### **17.1 - CONCEITO**

A cafetaria de apoio ao Complexo Desportivo de Alcabideche (CDA) está inserida num pavilhão onde se pretende dar especial relevância às questões relacionadas com os produtos saudáveis e naturais de preferência de origem biológica, valorizando a alimentação saudável e os produtos de qualidade.



O desenvolvimento desta atividade complementar do espaço desportivo deverá estabelecer uma relação com o espaço de exercício físico 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 utentes/visitantes num “ambiente saudável” refletindo as características do CDA a vivência e contato com o desporto, tendo uma preocupação na atitude comercial, seleção de produtos e serviços a oferecer.

Pretende-se assim estabelecer um ponto para a atividade física pelo que deverá ter um ambiente acolhedor, com *design*, estabelecer uma relação com o local que a envolve e o espaço do complexo em particular.

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, optando-se preferencialmente por produtos biológicos 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 freguesia.

Considerando o espaço onde se insere, ter capacidade e disponibilidade para colaborar com os utentes na dinamização de atividades com escolas e grupos de visitantes, nomeadamente desenvolvendo um serviço de *catering* de apoio a eventos, lanche e *buffet* a realizar no local.

Para fundamentar a proposta deverá o proponente anexar documento de apresentação escrito máximo 8 páginas A4, onde apresente o seu modelo de negócio, conceitos e ideias a implementar.

Atenta a localização onde está inserida a cafetaria/bar de apoio ao CDA, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:



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

**A adjudicação será feita à proposta mais vantajosa, nos termos da cláusula 9.<sup>a</sup> do Edital/ Aviso de abertura de concurso.**