

CONCURSO PÚBLICO PARA A EXPLORAÇÃO DE
UMA CAFETARIA LOCALIZADA NO
PARQUE DAS GERAÇÕES, EM S. JOÃO DO
ESTORIL, CONCELHO DE CASCAIS

CADERNO DE ENCARGOS

PROC.2026.05

ÍNDICE

PARTE I – CLÁUSULAS GERAIS

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 CONCESSIONÁRIO

11 – CAUÇÃO

12 - ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS

13 – SEGUROS

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

14 – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

15 – CADUCIDADE

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

16 – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS

17 – CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

18 – MEMÓRIA DESCRITIVA

PARTE I – CLÁUSULAS GERAIS

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJECTO CONTRATUAL

Cláusula 1.ª - OBJECTO E NATUREZA DA CONCESSÃO

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 que irá gerir e explorar um espaço destinado a cafetaria com esplanada, que faz parte integrante do “Skatepark Parque das Gerações”, sito na Rua António Ferro, localizado na União de Freguesias de Cascais e Estoril, no concelho de Cascais.

1.2 O espaço em causa é um imóvel com utilização independente, tendo sido cedido pela Câmara Municipal de Cascais à Agência DNA Cascais, ao abrigo da decisão tomada em sede de Reunião da Câmara.

CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 2.ª – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

O contrato a celebrar terá o prazo de 8 (oito) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável automaticamente por períodos de 4 (quatro) anos, até ao limite máximo de 20 anos.

Cláusula 3.ª - INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

3.1 O operador deverá dar início à atividade no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos, contados a partir da celebração do contrato.

3.2 Em caso de denúncia do contrato pela concedente, esta comunicará ao cessionário, através de carta registada e sem necessidade de fundamentação, a sua intenção de não renovar, com uma antecedência não inferior a 60 (sessenta) dias do termo do final do prazo ou de renovação.

3.3 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, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal dos mesmos, sob pena de remoção coerciva, a expensas do concessionário.

CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

Cláusula 4.ª – FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

4.1 O espaço objeto do presente procedimento destina-se à atividade de exploração de bar e cafetaria.

4.2 O estabelecimento deverá operar durante todo o ano.

Cláusula 5.ª – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

5.1 O estabelecimento estará aberto todos os dias da semana, de 2ª feira a domingo, nos seguintes horários:

- Horário de inverno (1 de novembro a 31 de março) - das 10h00 às 18h30;
- Horário de verão (1 de abril a 31 de outubro) – das 10h00 às 21h00;

5.2 Outros horários podem ser especificamente considerados, designadamente em função da realização de eventos organizados no Skatepark Parque das Gerações, 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 carece de autorização prévia da DNA Cascais, solicitada com a antecedência mínima de 15 dias, por escrito, sem prejuízo de situações excecionais decorrentes de força maior.

Cláusula 6.ª – 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) 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;
- c) Obter todas as licenças, certificações, autorizações e seguros necessários e obrigatórios às atividades integradas desenvolvidas neste espaço, e enviar até ao dia 30 de janeiro de cada ano de contrato, à DNA Cascais, as respetivas cópias das apólices válidas;

- d) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado;
- e) 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, assim como, garantir a separação dos resíduos, de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente na divisão de vidro, embalagens plásticas e papel;
- f) Proceder à limpeza da área de esplanada, bem como à recolha dos resíduos decorrentes de consumos no estabelecimento, devendo tal limpeza ser contínua durante o período do seu funcionamento, e estar diariamente assegurada à hora do fecho do parque;
- g) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento, nomeadamente fornecimento de telecomunicações e demais serviços que considerarem essenciais. Os valores referentes aos consumos de eletricidade e de abastecimento de água poderão, a qualquer momento no decorrer do contrato, e em virtude de alterações expressamente determinadas pelo Município, vir a ser aplicáveis ao inquilino;
- 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 7.^a – OBRAS

7.1 O operador deverá realizar as obras necessárias à adequação do espaço e às exigências sanitárias necessárias, para o serviço que se propõe explorar, contando 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 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, propriedade da DNA Cascais, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção ou indemnização.

Cláusula 8.^a – PUBLICIDADE

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

CAPÍTULO IV – RENDA

Cláusula 9.^a – BASE DE LICITAÇÃO

9.1 A base de licitação do valor da renda mensal a pagar pelo operador é de € 380,00 (trezentos e oitenta euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

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

- a) 30% - Renda;
- b) 40% - Experiência da equipa e conceito de negócio, de acordo com o enquadramento e o comprometimento estratégico do local e com índole em projetos sociais, culturais, desportivos ou de outros movimentos associativos;
- c) 30% - Investimento

9.3 EMPATE

9.3.1 No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma classificação, como fator de desempate será escolhida, de entre elas, a proposta que apresente o valor mais elevado do índice no subfactor b) na Cláusula 9.^a, alínea 9.2;

9.3.2 Mantendo-se a situação de empate, as propostas empatadas serão ordenadas em função da pontuação obtida no somatório dos subfactores b) e c) referidos na Cláusula 9.^a;

9.3.3 Permanecendo o empate, será efetuado sorteio entre as propostas empatadas, pelo sistema de “bolas”, após convocatória pelo júri do procedimento.

Cláusula 10.^a – 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 este valor 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 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 concessionário incorrer em mora, podendo a DNA Cascais exigir, para além da prestação 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 11.ª - CAUÇÃO

11.1 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.

11.2 A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação.

11.3 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.

11.4 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.

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

11.6 - 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.

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

Cláusula 12.ª - 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 13.ª - SEGUROS

13.1 Para além de outros 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 todos 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 13.º 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;
- e) Deverão ser remetidas anualmente, à DNA Cascais, as apólices válidas dos seguros mencionados nas alíneas anteriores.

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Cláusula 14.ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

14.1 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 escrita da DNA Cascais.

14.2 O operador não poderá proceder a qualquer mudança 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 15.ª – 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 16.ª – 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 do contrato deve ser comunicada à outra parte.

PARTE II – CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 17.ª – CARACTERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

O estabelecimento possui uma área com cerca de 22,13 m² e zona de esplanada com cerca de 78,22 m².

Cláusula 18.ª – MEMÓRIA DESCRITIVA

Enquadramento e caracterização do Parque

O estabelecimento objeto do presente procedimento integra-se no espaço designado por Skatepark Parque das Gerações, em São João do Estoril, concelho de Cascais, com uma área total de 9 050 m².

Este Skatepark Parque das Gerações compreende equipamentos e rampas destinados à prática de desportos sobre rodas, percurso de manutenção, zona de estadia, dois anfiteatros naturais e áreas verdes de enquadramento, compostas por zonas roçadas e áreas de regeneração natural.

O Parque assume-se como um equipamento público multifuncional, vocacionado para a promoção e dinamização da prática de desportos sobre rodas, nomeadamente skate, BMX *freestyle* e *aggressive inline*, integrando igualmente atividades complementares de natureza lúdica e recreativa, dirigidas a diferentes grupos etários, sendo a sua maioria

jovens em idade escolar que se encontram ali para as suas atividades.

Este sítio pretende consolidar-se como uma área de lazer de referência, garantindo condições de segurança, qualidade e harmonização paisagística, favorecendo o convívio intergeracional entre famílias, crianças, jovens e amigos, sendo a seu envolvente verde de natureza um elemento estruturante e potenciador da respetiva atratividade junto de toda a comunidade.

Funcionamento da Cafeteria

A cafeteria situa-se a norte deste equipamento, numa localização primordial junto à entrada do Parque. É uma instalação pré-fabricada com cerca de 22,13m² com esplanada, e funcionará exclusivamente como estabelecimento de venda de bebidas, produtos de pastelaria e padaria, snacks e refeições ligeiras e pré-confeccionadas, gelados e produtos similares, assim como produtos complementares e outros com serviço ao balcão e/ou esplanada, não sendo permitida a confeção de refeições no local.

Com um papel de especial relevância, deverá constituir-se como um espaço que privilegie as questões relacionadas com produtos naturais, locais ou regionais, preferencialmente de origem biológica, promovendo a alimentação saudável e a valorização de produtos de elevada qualidade. Pretende-se que seja um local onde qualquer pessoa possa usufruir de um café acompanhado de uma opção adequada ou realizar uma refeição ligeira, disponibilizando, para o efeito, sandes e tostas variadas, sopas caseiras, *bowls*, entre outras alternativas.

O desenvolvimento desta atividade deverá assentar num modelo de funcionamento devidamente estruturado, pautado por uma postura comercial responsável e criteriosa, refletida na seleção cuidada dos produtos e serviços a disponibilizar, para todos os visitantes e praticantes.

Atentos à localização e ao carácter representativo onde está inserido o espaço serão valorizadas as propostas que considerem os seguintes elementos adicionais:

- Adequação ao conceito e dinamização do espaço
- Qualidade do serviço a prestar
- Inovação, sustentabilidade e investimento

- Contributos relevantes e alinhados com toda a envolvente local, nomeadamente com projetos de âmbito comunitário e social, com particular atenção a crianças e jovens de maior vulnerabilidade e fragilidade social.

Os proponentes deverão entregar as suas propostas em documento físico e digital (*pen*), dentro de um envelope fechado, com o máximo de 8 páginas A4, dentro do prazo anunciado, e nos escritórios da DNA Cascais.

Pela DNA Cascais

ANEXOS

Anexo 1 – Planta de Localização

ANEXOS

Anexo 1 – Planta de Localização

