

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO  
DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA LOCALIZADA NA  
BIBLIOTECA MUNICIPAL DE CASCAIS – S.  
DOMINGOS DE RANA”**

**CADERNO DE ENCARGOS**

Proc. N.º 06.2024

## 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

13. – CAUÇÃO

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

14. – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

15. – CADUCIDADE

16. - PENALIDADES

**TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

17. - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

**PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS**

18. - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

19. - 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 a exploração de um espaço comercial destinado a cafetaria, localizada na Biblioteca Municipal de Cascais – S. Domingos de Rana, na Rua das Travessas, Bairro do Moinho em Massapés, Tires, 2785-285 São Domingos de Rana.

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

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

O Contrato a celebrar terá o prazo de 2 (dois) anos, a contar da data da sua assinatura, renovando-se automaticamente por períodos sucessivos de 3 (três anos), até que uma das partes se oponha à renovação do presente contrato, por escrito, com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias sobre a data pretendida para a produção de efeitos da denúncia.

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

3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da cafetaria da Biblioteca Municipal de Cascais - S. Domingos de Rana no prazo máximo de 20 (vinte) 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, ou a quem esta última indicar, 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**

O locado funcionará com serviço de confeção de refeições ligeiras ou pré-confeccionadas e venda de bebidas não alcoólicas, acompanhado ou não de produtos de cafetaria, de produtos de pastelaria e de gelados.

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

5.1- O estabelecimento funcionará de segunda-feira a sábado das 07:00h às 18:00h, e em consideração com os horários da Biblioteca.

5.2 – Outros horários podem ser considerados, designadamente em função de outras especificidades, 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, 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, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos de higiene e todos os consumíveis necessários ao seu bom funcionamento;
- e) 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;
- f) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento, nomeadamente fornecimento de telecomunicações e internet. 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;

g) Respeitar o Regulamento da Biblioteca Municipal onde se insere este espaço;

h) Avisar de imediato a DNA Cascais e o responsável da Biblioteca sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos.

### **Cláusula 7ª – OBRAS**

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 € 800,00 (oitocentos euros), acrescida de IVA à taxa legal.

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

- 50% - Conceito
- 30% - Renda
- 20% - Experiência

9.3 - No caso de empate, será a pessoa indicada pela entidade onde se insere a Cafeteria, cuja exploração ora se põe a concurso, que desigualará sobre os empatados.

### **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 Multiriscos destinado a cobrir danos causados por água, incêndios, tempestades, furto ou roubo, entre outros.

### **Cláusula 13ª – CAUÇÃO**

13.1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao Operador, a prestação de caução no valor correspondente a 100% do valor de uma renda.

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

13.3 - 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.

13.4 - 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.

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

13.6 - 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.

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

## **CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS**

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

14.1 - 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.

14.2 - O Inquilino 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.

#### **Cláusula 16ª – 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 17ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

17.1 - 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.

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

### **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

#### **Cláusula 18ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

18.1 - O estabelecimento tem cerca de 36m<sup>2</sup> de área bruta, conforme planta ANEXO I.

18.2 - O estabelecimento poderá possuir uma área de esplanada aberta com possibilidade de algumas mesas dispostas longitudinalmente ao edifício, sendo que esta opção carecerá de determinação e autorização expressa, por escrito, pela entidade Biblioteca Municipal de Cascais – S. Domingos de Rana.

18.3 - 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 19ª - MEMÓRIA DESCRITIVA**

#### CONCEITO

A cafetaria inserida na Biblioteca Municipal de Cascais – S. Domingos de Rana, na Rua das Travessas, Bairro do Moinho em Massapés, Tires, em São Domingos de Rana, localizada no concelho de Cascais, desenvolve um apoio fundamental às atividades diárias da Biblioteca, no serviço de café, bebidas, pastelaria, refeições ligeiras e pré-confeccionados.

Com um papel de especial relevância, a cafetaria pretende ser um local de acolhimento a todos os utilizadores da Biblioteca ou dos serviços oferecidos por esta entidade, mas também aos visitantes que por ali passam, sejam professores, alunos, frequentadores dos serviços vizinhos, moradores e trabalhadores da zona, onde se pode apreciar um bom café, acompanhado por um bolo de pastelaria ou uma fatia de bolo caseiro quentinho, ou outra refeição ligeira, ao longo do dia.

Pretende-se um local que dê 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, mantendo o conceito já habitual e muito apreciado neste espaço, de oferta de sandes variadas, sopas caseiras, refeições/ minipratos de comida-conforto, com o verdadeiro toque de sabores caseiros, saborosos, apurados e tradicionais, e que nos presenteie memórias da cozinha das nossas avós e mães.

O desenvolvimento desta atividade complementar do espaço bibliotecário deverá estabelecer uma relação no que concerne ao modelo de funcionamento, nomeadamente a qualidade do serviço prestado, horário de funcionamento, bem como uma preocupação na atitude comercial e na seleção de produtos e serviços a oferecer.

Pretende-se também que seja um ponto de início ou de fim para um momento de estudo, de trabalho ou mesmo para uma leitura agradável, pelo que deverá ter um ambiente acolhedor, com design, estabelecendo uma relação com todo o local que a envolve.

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 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 apresentação 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 localização e carácter especial onde está inserida a cafetaria na Biblioteca Municipal de Cascais – S. Domingos de Rana, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

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

---

(Pela DNA Cascais)

**ANEXO I - Planta**

**ANEXO I**  
**Planta**

