

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO

**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR DA RUA FILIPE DA MATA
DA FREGUESIA DE AVENIDAS NOVAS**

1. Objeto
2. Identificação do Objeto
3. Equipamento e Obras
4. Vigência do Contrato
5. Alterações à Atividade e Requisitos Mínimos de Mobiliário e Equipamentos
6. Publicidade
7. Obrigações gerais do Concessionário
8. Horário do Bar e áreas Conexas
9. Funcionamento do Bar
10. Instalações do Bar e áreas conexas para Iniciativas
11. Pagamento das Mensalidades
12. Eventos no Bar e áreas conexas
13. Cessão de Direitos
14. Caução
15. Seguros e encargos sociais
16. Patentes, licenças e marcas registadas
17. Cessação do Contrato
18. Encargos e Benfeitorias
19. Foro Competente

ANEXOS:

Anexo I Plantas

Anexo II Minutas de Caução

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRINCIPAIS

Artigo 1º

Objeto

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 principal a concessão da exploração do Bar da Rua Filipe da Mata, na freguesia de Avenidas Novas.
2. A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas por deliberação de 19 de Julho de 2022, ao abrigo do nº 2 do artigo 31º do Código dos Contratos Públicos, com vista à celebração de um contrato de concessão de exploração descrito no presente Caderno de Encargos.
3. A exploração compreende a prestação de um serviço de qualidade.

Artigo 2º

Identificação do Objeto

O presente concurso compreende a concessão do Bar do Jardim da Rua Filipe da Mata.

Artigo 3º

Equipamento e Obras

1. A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração é da responsabilidade do Concessionário.
2. Quaisquer obras do espaço terão de ser autorizadas pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas e o respetivo custo será da responsabilidade do Concessionário.
3. Tendo como finalidade a salvaguarda do nível de qualidade do serviço e das instalações, a aquisição prevista no número 1 deve ser submetida à apreciação e aprovação da Junta de Freguesia de Avenidas Novas.
4. A responsabilidade pela manutenção do equipamento existente é da responsabilidade do Concessionário, obrigando-se este a restituí-los em bom estado de conservação, salvo depreciações

normais de utilização, no final do prazo da Concessão de exploração.

5. O Concessionário fica, ainda, obrigado a substituir os que inutilizou ou perdeu, por outros de qualidade equivalente, previamente aprovados pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas.
6. As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena de o Concessionário ficar constituído na obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia de Avenidas Novas no valor que esta tenha que suportar para as terminar ou destruir.

Artigo 4º

Vigência do Contrato

1. A Concessão de exploração vigora pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data de outorga do contrato.
2. A Concessão pode ser prorrogada por igual período de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a. Ser solicitada pelo Concessionário até ao 90.º dia imediatamente anterior ao final do contrato, através de carta registada com aviso de receção;
 - b. Indicar as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe pagar que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano.
3. A Junta de Freguesia de Avenidas Novas reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da Concessão.
4. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do n.º 2 será considerada pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de Concessão.
5. Verificando-se o previsto no número anterior, a Junta de Freguesia de Avenidas Novas promoverá, de imediato, a realização do procedimento adequado a novo concurso de concessão da exploração.

Artigo 5º

Alterações à Atividade e Requisitos Mínimos de Mobiliário e Equipamentos

1. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização da Junta de Freguesia de Avenidas Novas e emitida pela entidade competente.
2. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade para além de respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Artigo 6º

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia de Avenidas Novas e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 7º

Obrigações gerais do Concessionário

1. Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, da celebração do contrato decorrem para o Concessionário, as seguintes obrigações:
 - a) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização.
 - b) Abrir e fechar o recinto nos horários previamente estabelecidos;
 - c) Assegurar a manutenção, limpeza e higiene dos vários espaços;
 - d) Fazer cumprir o horário estabelecido de utilização das diversas instalações e equipamentos;
 - e) Proceder à cobrança dos preços devidos pela utilização das instalações ou equipamentos;
 - f) Contratar o fornecimento de água e suportar os custos do estabelecimento da ligação, incluindo os respetivos contadores;
 - g) Contratar o fornecimento de eletricidade e suportar os custos do estabelecimento da ligação, incluindo os respetivos contadores;
 - h) Assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do

estabelecimento.

- i) Suportar as despesas do consumo de água, de eletricidade, de gás e de telefone, ou qualquer outro fornecimento ou serviço que se revele necessário, incluindo os respetivos contadores e demais despesas de instalação, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.
 - j) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
 - k) Manter as instalações em causa, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
 - l) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
 - m) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - n) Praticar uma política máxima de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
 - o) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
 - p) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste normal devido à ação do tempo e da utilização;
 - q) Fazer divulgação das atividades promovidas pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas;
2. O Concessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.

Artigo 8.º

Horário do Bar e áreas Conexas

1. O Concessionário obriga-se a garantir a abertura do Bar e do Jardim todos os dias, exceto 25 de dezembro e 1 de janeiro de cada ano, nos seguintes horários:
- a) No período de Inverno, das 08h00 às 22h00, podendo o mesmo prolongar-se até às 24h00;

- b) No período de Verão, das 08h00 às 24h00 horas, podendo o mesmo prolongar-se até às 01h00 horas do dia seguinte.
2. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido no número anterior depende de autorização prévia e expressa da Junta de Freguesia de Avenidas Novas.

Artigo 9.º

Funcionamento do Bar

1. O estabelecimento funcionará como estabelecimento de restauração e bebidas.
2. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização simultânea dos funcionários, clientes e utentes do Recinto.

Artigo 10.º

Instalações do Bar e Áreas Conexas para Iniciativas

A Junta de Freguesia de Avenidas Novas reserva-se ao direito de realizar ações de diversos tipos no Bar e no Jardim.

Capítulo II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 11.º

Pagamento das Mensalidades

1. O Concessionário obriga-se a pagar na Tesouraria da Junta de Freguesia de Avenidas, entre o dia 1 e o dia 8 do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta. A esta mensalidade acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado – IVA, à taxa legal em vigor, nos termos da alínea c) do n.º 29 do art.º 9.º do Código do IVA.
2. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o concessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
3. O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração será objeto de atualizações anuais

nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.

4. O valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.

Artigo 12.º

Eventos no Bar e áreas Conexas

1. A Junta de Freguesia de Avenidas Novas reserva-se o direito de realizar eventos nas instalações do Bar que é objeto do presente concurso, mediante aviso prévio dirigido ao concessionário com a antecedência mínima de 15 dias em relação à data dos mesmos.
2. É vedada ao Concessionário a realização de eventos nas instalações concessionados sem a autorização prévia da Junta de Freguesia de Avenidas Novas.

Artigo 13.º

Cessão de direitos

O concessionário não pode ceder, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia de Avenidas Novas.

Artigo 14.º

Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao concessionário, a prestação de caução no valor correspondente a 25% do valor de 1º ano de contrato, com exclusão de IVA.
2. A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação, em conformidade com os modelos constantes do Anexo II do Caderno de Encargos.
3. No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a concessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida por ordem de classificação, até ao terceiro classificado.
4. A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas, 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.

5. A resolução do contrato pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.
6. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Concessionário 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 Junta de Freguesia de Avenidas Novas para esse efeito.
7. A caução prestada será libertada pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte do Adjudicatário.

Artigo 15.º

Seguros e encargos sociais

1. O Concessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atuação, exigindo-se como valor seguro, pelo menos, o valor mínimo estabelecido por lei para o tipo de negócio em causa.
2. O Concessionário é obrigado a contratar um seguro multirriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor da Junta de Freguesia de Avenidas Novas.
3. O Concessionário obriga-se a efetuar o seguro de pessoal afeto à prestação de serviços, em conformidade com o disposto nos números seguintes.
4. As apólices de seguro cobrirão acidentes de trabalho e doenças profissionais constando delas uma cláusula pela qual a entidade seguradora se compromete a mantê-las válidas até à conclusão do contrato.
5. As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviço, respondendo o Concessionário pela observância de tais condições perante a Junta de Freguesia de Avenidas novas.

6. Os encargos referentes aos seguros impostos por este Caderno de Encargos, bem como qualquer dedução efetuada pela Seguradora a título de franquia, em caso de sinistro indemnizável, serão por conta do Concessionário.
7. A Junta de Freguesia de Avenidas Novas pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Concessionário fornecê-la no prazo 5 dias.

Artigo 16.º

Patentes, licenças e marcas registadas

1. São da responsabilidade do Concessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.
2. Caso a Junta de Freguesia de Avenidas Novas venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o concessionário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, hajam de fazer e de todas as quantias que tenham de pagar seja por que título for.

Artigo 17.º

Cessaçãõ do Contrato

1. Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato de concessão de exploração, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de noventa dias em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.
2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente Caderno de Encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de Concessão de exploração pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:
 - a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
 - b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do

local cedido;

- c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Caderno de Encargos;
 - d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas.
 - e) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
 - f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do presente Caderno de Encargos.
 - g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.
3. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Junta de Freguesia de Avenidas Novas.
4. O Concessionário pode denunciar a presente Concessão de exploração a todo o tempo, decorrido que seja um ano sobre a data do seu início, mediante carta registada como aviso de receção enviada à Junta de Freguesia de Avenidas Novas, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data em que se operam os efeitos.
5. A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o concessionário a indemnizar a Junta de Freguesia de Avenidas Novas de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

Artigo 18.º

Encargos e Benfeitorias

- 1. O Concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia de Avenidas Novas.
- 2. O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o Concessionário.
- 3. São da responsabilidade do Concessionário todas as despesas com:
 - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao

funcionamento do estabelecimento;

b) Contratação de fornecimento de água, energia, telefone ou outros serviços necessários ou convenientes ao bom funcionamento dos espaços;

c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

4. As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena de o concessionário ficar constituído na obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia de Avenidas Novas no valor que esta tenha que suportar para as terminar ou destruir.

Artigo 19.º

Foro Competente

Para todas as questões emergentes do presente Contrato será competente o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa.

ANEXO I - PLANTAS



	EDIFÍCIOS EXISTENTES
	MURILHOS EXISTENTES
	MOEDOS EXISTENTES
	VEGETAÇÃO EXISTENTE
	VIAS EXISTENTES
	REDE DE DRENAGEM EXISTENTE
	LAGUNAS EXISTENTES
	ESTRUTURAS EXISTENTES
	INFRAESTRUTURA EXISTENTE
	UTILIDADES EXISTENTES
	VEGETAÇÃO EXISTENTE
	RELEVO EXISTENTE
	DELIMITAÇÃO EXISTENTE
	ESTRUTURAS EXISTENTES
	INFRAESTRUTURA EXISTENTE
	UTILIDADES EXISTENTES
	VEGETAÇÃO EXISTENTE
	RELEVO EXISTENTE
	DELIMITAÇÃO EXISTENTE
	ESTRUTURAS EXISTENTES
	INFRAESTRUTURA EXISTENTE
	UTILIDADES EXISTENTES
	VEGETAÇÃO EXISTENTE
	RELEVO EXISTENTE
	DELIMITAÇÃO EXISTENTE





ANEXO II – MODELOS DE CAUÇÃO

ANEXO II.1 - MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

Euros: _____ €

Vai _____ residente (ou com escritório) em _____, na _____, depositar na _____ (sede, filial, agência ou delegação) da _____ (instituição) a quantia de _____ (por extenso em moeda corrente) (em dinheiro ou representada por) _____, como caução exigida para a [Assunto], para os efeitos do n.º 1 do artigo 88º do CCP. Este depósito fica à ordem da Junta de Freguesia de Avenidas Novas, NIPC 510856861, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

Data _____

Assinaturas _____

ANEXO II.2 - MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA

GARANTIA BANCÁRIA N.º [●]

BENEFICIÁRIA:

MORADA:

1. O _____ (Nome do Banco), pessoa coletiva n.º _____, com sede em _____, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de _____, sob o n.º _____, com o capital social de _____ vem, pelo presente documento prestar de conta e a pedido da Empresa(s) _____ [Nome(s) da(s) ordenante(s)] _____, pessoa coletiva n.º _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, sob o n.º _____, com capital social de _____ e sede em _____ como Adjudicatário(s) do Contrato de Concessão de Exploração, relativo à [Assunto], uma garantia bancária autónoma à primeira solicitação (“UPON FIRST DEMAND”), a favor da Junta de Freguesia de Avenidas Novas no valor de _____ (por extenso e por algarismos).
2. A presente garantia destina-se a caucionar o Exato e Pontual Cumprimento das obrigações assumidas pela ordenante com a celebração do Contrato acima mencionado.
3. Em consequência, _____ (Nome do Banco) constitui-se devedor e principal pagador, em dinheiro, à beneficiária e até ao limite indicado no ponto um, sem quaisquer reservas, e para todos os efeitos legais, de todas as importâncias que, por força do Contrato identificado, hajam de ser pagas pela ordenante.
4. O pagamento será efetuado por solicitação da beneficiária que deverá, simultaneamente, notificar a ordenante de que executou a garantia.
5. O _____ (Nome do Banco) renuncia irrevogavelmente e para todos os efeitos legais, ao benefício da excussão prévia e obriga-se a honrar a presente garantia à primeira solicitação, não podendo opor à beneficiária quaisquer tipos de exceções, seja de que natureza forem, designadamente as relativas ao ordenante.
6. A presente garantia é incondicional e irrevogável e expirará quando a _____ comunicar ao Adjudicatário, por escrito, que cessaram todas as obrigações decorrentes do Contrato, o que deverá ser feito no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados após a extinção daquelas obrigações.

Data _____

Assinaturas _____

ANEXO II.3 - MODELO DE SEGURO-CAUÇÃO À PRIMEIRA SOLICITAÇÃO

A companhia de seguros _____, com sede em _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o capital social de _____, presta a favor de _____ e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com _____ (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de _____, correspondente a _____ (percentagem), destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que _____ (Empresa Adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a _____ vai outorgar e que tem por objeto a [Assunto], regulado nos termos da legislação aplicável (Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro e suas posteriores alterações e republicações).

A companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação da _____ sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que _____ (Empresa Adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato.

A companhia de seguros não pode opor à _____ quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previstos na legislação aplicável