

**Concurso Público para Cessão de Exploração do Estabelecimento de Cafetaria, sito
no Forte da Graça, no Ramo de Estabelecimento de
Restauração e Bebidas**

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

1. OBJETO DO CONCURSO
2. PRAZO DA CESSÃO
3. RENOVAÇÃO DO PRAZO DA CESSÃO
4. DIREITOS DE CEDENTES
5. DEVERES DO CESSIONÁRIO
6. TRESPASSE DA CESSÃO E SUBCESSÃO
7. RESCISÃO DO CONTRATO DE CESSÃO
8. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO
9. EXTINÇÃO DA CESSÃO
10. SEQUESTRO DA CESSÃO
11. PREÇO BASE DA CESSÃO E MODALIDADE DE PAGAMENTO E ATUALIZAÇÃO
12. CAUÇÃO
13. SEGUROS
14. ESPAÇO A CESSIONAR
15. PESSOAL
16. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIAIS
17. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE
18. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO
19. CLÁUSULAS PENAS
20. INÍCIO DO PRAZO DA EXPLORAÇÃO

ANEXOS I A II

Concurso Público para Cessão de Exploração do Estabelecimento de Cafeteria, sito no Forte da Graça, no Ramo de Estabelecimento de Restauração e Bebidas

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO DO CONCURSO

A Câmara Municipal de Elvas atribui por concurso público a **cessão de exploração de cafeteria, sito no Forte da Graça, em Elvas, no ramo de estabelecimento de restauração e bebidas.**

2. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

A cessão de exploração terá início a partir da data da celebração do respetivo contrato e fim decorrido um ano renovável, a contar daquela data.

3. RENOVAÇÃO DO PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

- 3.1** Findo o prazo inicial da cessão de exploração, poderá o mesmo ser renovado, por períodos sucessivos de 1 (um) ano, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência mínima de 60 dias do termo do período inicial ou da renovação;
- 3.2** A renovação do prazo da cessão de exploração ficará sempre dependente da aceitação da entidade cedente, devendo ser outorgado novo contrato, em caso de aceitação.

4. DIREITOS DOS CEDENTES

É reservado à Câmara Municipal de Elvas o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do cessionário, nos termos impostos pelo programa do concurso e caderno de encargos e legislação em vigor aplicável.

5. DEVERES DO CESSIONÁRIO

Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará à Câmara Municipal de Elvas todos os elementos necessários à formação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas do período de exploração.

6. TRESPASSE DA CESSÃO E SUBCESSÃO

O cessionário não poderá transmitir ou subcessionar a exploração dos serviços que constituem objeto da presente cessão.

7. RESCISÃO DO CONTRATO DE CESSÃO

7.1 A Câmara Municipal de Elvas, poderá rescindir o contrato de cessão, no caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para o Município em posse e propriedade, quer a caução quer a benfeitorias realizadas;

7.2 São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

- a) Falta de 2 prestações mensais (renda mensal) e reposição da caução;
- b) Utilização das instalações
- c) A afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade;
- d) Encerramento dos serviços por mais de dez dias seguidos ou vinte dias interpolados em cada ano;
- e) Transmissão da cessão para terceiros ou subcessão da exploração;
- f) Não cumprimento repetido do disposto nas cláusulas 14.2, 14.3, 15, 17.1, 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6 e 18.1 do presente caderno de encargos;
- g) Não cumprimento do disposto na cláusula 12.3 deste caderno de encargos;
- h) Fornecimento de dados falseados no que respeita ao disposto no número 5 do presente caderno de encargos;
- i) Falecimento do cessionário;
- j) Declaração de falência ou insolvência do cessionário.
- k) Qualquer ato praticado pelo adjudicatário que considere o Município de Elvas como danoso.

8. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

O adjudicatário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada, com aviso de receção, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Elvas, e que apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua comunicação.

9. EXTINÇÃO DA CESSÃO

9.1 A cessão extingue-se após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.

9.2 As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação.

9.3 Os bens móveis propriedade do cessionário não fixados ao imóvel deverão ser retirados nos 30 dias subsequentes ao termo da cessão.

10. SEQUESTRO DA CESSÃO

10.1 A Câmara Municipal de Elvas poderá declarar o sequestro sempre que o cessionário abandone, sem causa legítima, a exploração dos serviços que integram esta cessão.

10.2 Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do cessionário faltoso.

10.3 Se o cessionário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de cessão aquela poderá ser-lhe restituída, caso o cedente assim o entenda.

10.4 A Câmara Municipal de Elvas, poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

11. PREÇO BASE DA CESSÃO, MODALIDADE DE PAGAMENTO E ATUALIZAÇÃO

11.1 O preço base mensal da cessão correspondente ao período de funcionamento **é de 100,00 € (Cem euros)**. O valor mensal que vier a ser proposto como contrapartida da cessão inclui o Imposto sobre o Valor Acrescentado. O respetivo vencimento ocorrerá no dia 1 do mês anterior àquele a que diz respeito e deverá ser pago até ao dia 8 do mesmo mês.

11.2 A exploração considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento de valor devido, na data da celebração do contrato de cessão da exploração.

11.3 O valor da cessão será atualizado anualmente, em conformidade com os índices publicados para as rendas dos estabelecimentos comerciais.

12. CAUÇÃO

12.1 O cessionário prestará, até 10 (dez) dias após a notificação da adjudicação, uma caução de valor igual a duas vezes o valor mensal proposto, a prestar por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme escolha do adjudicatário, e manterá essa caução até ao fim da cessão de exploração.

12.2 Caso a caução venha a ser prestada por depósito em dinheiro ou títulos, o adjudicatário deverá proceder em conformidade com o modelo guia que constitui o anexo V do programa de concurso.

12.3 O adjudicatário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

12.4 A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:

- a) Quando o concorrente cuja proposta foi preferida não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante;
- b) Quando o concorrente adjudicatário, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia, hora e local fixados para o efeito, perdendo a caução já prestada, salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante.

13. SEGUROS

O adjudicatário efetuará, antes do início da exploração um seguro multirrisco, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor do município de Elvas e bem assim um seguro de responsabilidade civil.

14. ESPAÇO A CESSIONAR

14.1 Descrição sumária - O estabelecimento a cessionar ao abrigo deste concurso está localizado no Forte da Graça, em Elvas, conforme descrição constante no anexo I.

14.2 Instalações e equipamentos - O espaço a cessionar será entregue com todos os acabamentos executados e dispendo de equipamentos e mobiliários, conforme o anexo II a este caderno de encargos.

14.3 Instalações sanitárias - As instalações sanitárias do estabelecimento são também para uso do público em geral e a respetiva limpeza e manutenção constitui responsabilidade do adjudicatário.

14.4 Instalação de outros equipamentos - O adjudicatário deverá obter a prévia autorização da Câmara Municipal de Elvas antes de proceder à instalação de qualquer equipamento próprio, incluindo mobiliário exterior.

14.5 Em todos os casos em que finde a cessão, os bens do cessionário que se encontrem por qualquer forma fixados na cafetaria e cuja remoção possa causar prejuízos ao local consideram-se pertença da Câmara Municipal de Elvas, pelo que não poderão ser retirados pelo cessionário.

15. PESSOAL

15.1 O adjudicatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

15.2 O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

16. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIAIS

O adjudicatário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações da Câmara Municipal de Elvas, mediante condições a acordar caso a caso.

17. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE

17.1 No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

- a) Garantir um serviço de boa qualidade;
- b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;

- c) Manter o espaço cedido em boas condições de asseio e segurança, sem descurar o aspeto estético e a integração no meio cultural e de lazer, procedendo às obras de manutenção que se tornarem necessárias, após autorização da Câmara Municipal de Elvas;
- d) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos;
- e) Manter as instalações, equipamentos, alimentos e outros nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias;
- f) Assegurar a limpeza do espaço e dos espaços de acesso, suportando os respetivos encargos;
- g) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações, em conformidade com as instruções definidas pela Câmara Municipal de Elvas;
- h) Apresentar no termo de vigência do contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem designadamente as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram;
- i) Não fornecer bebidas alcoólicas a menores de 16 anos;
- j) Não permitir que se fume no interior do espaço cessionado.
- k) Abrir diariamente, respeitando o horário de abertura e encerramento do Forte da Graça (estabelecido pelo Município de Elvas para o espaço) tanto no horário definido de verão e inverno (Artigo 18 do presente caderno de encargos).

17.2 O cessionário obriga-se a facultar a inspeção sanitária do espaço cessionado e a visita das entidades legais competentes.

17.3 Não é permitido afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários. Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos à venda, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, litografadas ou fotografadas dos produtos expostos.

17.4 O adjudicatário deverá manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços aprovados.

17.5 As licenças, vistos e outros encargos devidos ao Estado ou ao Município referentes às atividades a exercer serão da conta direta e imediata do adjudicatário.

17.6 O adjudicatário obriga-se a manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor.

17.7 Os custos do fornecimento de água, energia elétrica e gás às instalações cessionadas serão da responsabilidade direta do adjudicatário.

18. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

18.1 O estabelecimento deverá manter-se em funcionamento diariamente no Horário de Inverno entre as 10 e as 17 horas e no Horário de Verão entre as 10 e as 18 horas.

18.2 Eventuais prolongamentos de horário, a título esporádico, deverão ser justificados pelo adjudicatário e autorizados pelo adjudicante.

19. CLÁUSULAS PENAIS

19.1 No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste caderno de encargos, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o adjudicatário constitui-se na obrigação de indemnizar a Câmara Municipal de Elvas com os seguintes valores:

- a) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto nos pontos 14.2, 14.3, 15.2, 17.1 e 17.2 deste caderno de encargos: 5% do valor da caução;
- b) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto no ponto deste caderno de encargos: 10% do valor da caução;

19.2 No caso de reincidência, os valores referidos no número anterior serão agravados em mais 10%.

19.3 Para efeitos do número anterior considera-se reincidente a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de um ano.

19.4 O pagamento desta indemnização será efetuado uma vez comprovada a violação culposa com prévia audiência do cessionário e por despacho do Presidente da Câmara, por dedução da caução prestada.

20. INÍCIO DO PRAZO DA EXPLORAÇÃO

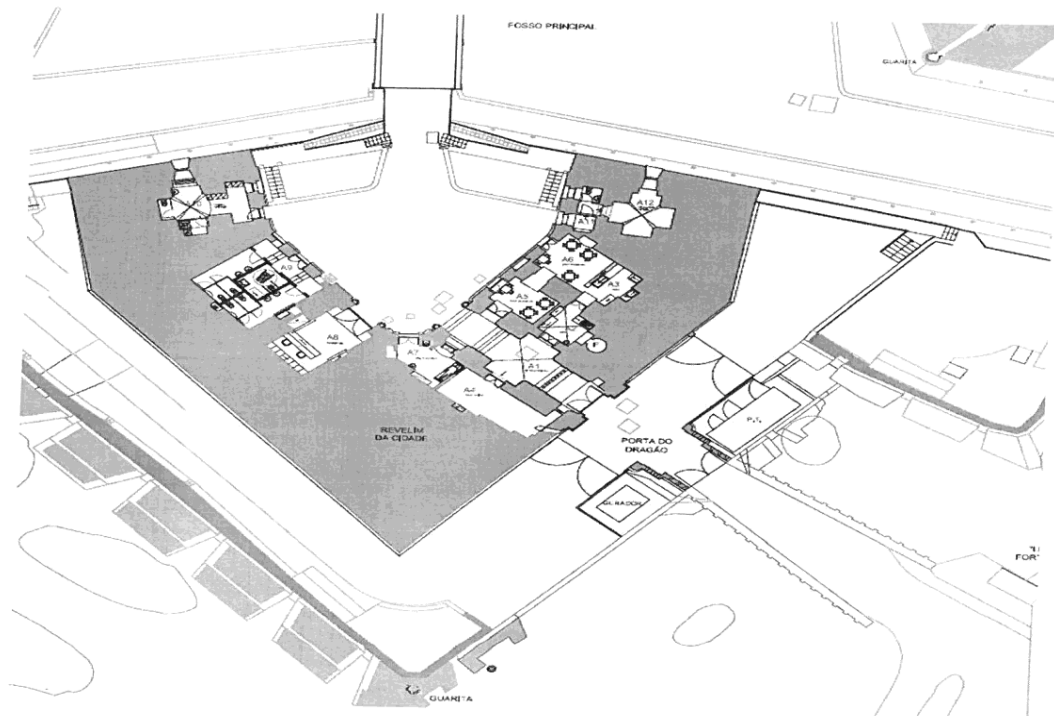
O prazo máximo para início da exploração será de quinze dias após celebração do contrato.

Elvas, 20 de maio de 2026
O VEREADOR DA CAMARA MUNICIPAL

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa

ANEXO I

PLANTA COM DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES



ANEXO II

LISTA DE BENS PROPRIEDADE DA CÂMARA MUNICIPAL

Mobiliário – Cafeteria Forte da Graça	
Descrição	Número de Unidades
Mesas Esplanada	6
Cadeiras de Esplanada	24
Mesas Interior Cafeteria	6
Cadeiras Interior Cafeteria	20
Bebedouro e Lava-loiça	1
Máquina de cachorros	1
Tostadeira	1
Torradeira	1
Micro-ondas	1
Máquina de lavar loiça	1
Arcas refrigeradoras e vitrine	2