

CONCURSO PÚBLICO 6/DP/2021

PROCEDIMENTO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DE UM ESPAÇO SITO NO TEMPLO DA POESIA DO PARQUE DOS POETAS (2ª FASE) EM OEIRAS, DESTINADO A RESTAURAÇÃO/CAFÉ CONCERTO; E DE CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE PARCELA DE TERRENO, EM VISTA À CONCEÇÃO, CONSTRUÇÃO, E EXPLORAÇÃO DE UMA CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA, SITA NO JARDIM MIRADOURO DO PARQUE DOS POETAS (2ª FASE)

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	5
CLÁUSULA 1.ª Objeto	5
CLÁUSULA 2.ª Definições	5
CLÁUSULA 3.ª Disposições e Cláusulas por que se rege o Arrendamento e a Exploração	6
CLÁUSULA 4.ª Regras de Interpretação dos Documentos	8
CLÁUSULA 5.ª Esclarecimento de dúvidas na interpretação dos documentos	8
CLÁUSULA 6.ª Forma, Sede e Objecto Social da Adjudicatária	8
CLÁUSULA 7.ª Responsabilidade pelo Arrendamento e pelo direito de superfície	8
CLÁUSULA 8.ª Responsabilidades da Adjudicatária	9
CLÁUSULA 9.ª Publicidade	13
CLÁUSULA 10.ª Subcontratação	13
CLÁUSULA 11.ª Cessão da posição contratual e mudança de ramo	14
CLÁUSULA 12.ª Oneração e alienação	14
CLÁUSULA 13.ª Direito de <i>step in e step out</i>	15
CLÁUSULA 14.ª Proteção de dados	15
CAPÍTULO II – DO ARRENDAMENTO E DO DIREITO DE SUPERFÍCIE	17
CLÁUSULA 15.ª Objeto e delimitação	17
CLÁUSULA 16.ª Espaços	18
CLÁUSULA 17.ª Preço Base	19
CLÁUSULA 18.ª Início e prazo de vigência do Contrato	19
CLÁUSULA 19.ª Prazo para a construção e início da Atividade	20
CLÁUSULA 20.ª Projetos a serem entregues, Equipa de Conceção e Construção	21
CLÁUSULA 21.ª Características gerais dos elementos de Projeto a entregar	25
CLÁUSULA 22.ª Planeamento das atividades	26
CLÁUSULA 23.ª Direitos de propriedade industrial e intelectual	27
CLÁUSULA 24.ª Responsabilidades	27
CLÁUSULA 25.ª Projeto da operação urbanística	28

CLÁUSULA 26. ^a Alterações ao projeto.....	29
CLÁUSULA 27. ^a Operação urbanística	29
CLÁUSULA 28. ^a Fiscalização da Obra.....	30
CLÁUSULA 29. ^a Execução das obras	30
CLÁUSULA 30. ^a Início e fim das obras	31
CLÁUSULA 31. ^a Licença de utilização	32
CLÁUSULA 32. ^a Exclusividade	32
CLÁUSULA 33. ^a Modificação do âmbito e termos do Contrato	33
CLÁUSULA 34. ^a Bens afetos à Atividade	33
CLÁUSULA 35. ^a Objectos de valor	34
CLÁUSULA 36. ^a Patentes, licenças, outros custos.....	34
CLÁUSULA 37. ^a Informações preliminares sobre os locais de realização dos trabalhos da prestação de serviços.....	34
CLÁUSULA 38. ^a Financiamento	34
CLÁUSULA 39. ^a Reversão	35
CLÁUSULA 40. ^a Resgate	35
CLÁUSULA 41. ^a Sistema interno de gestão da qualidade	36
CLÁUSULA 42. ^a Seguros	36
CLÁUSULA 43. ^a Sequestro.....	37
CLÁUSULA 44. ^a Resolução.....	38
CLÁUSULA 45. ^a Cláusula Penal.....	39
CLÁUSULA 46. ^a Casos Fortuitos ou de Força Maior.....	39
CAPÍTULO III – REMUNERAÇÃO.....	41
CLÁUSULA 47. ^a Remuneração da Adjudicatária	41
CLÁUSULA 48. ^a Retribuição mensal	41
CLÁUSULA 49. ^a Horário de funcionamento	42
CLÁUSULA 50. ^a Obrigações adicionais.....	43
CLÁUSULA 51. ^a Prestação de contas da operação.....	43
CLÁUSULA 52. ^a Reposição de Equilíbrio Financeiro do Contrato	44
CAPÍTULO IV – PESSOAL	44

CLÁUSULA 53.ª Estrutura de pessoal	44
CLÁUSULA 54.ª Obrigações relativas ao pessoal	45
CLÁUSULA 55.ª Encargos Sociais.....	45
CLÁUSULA 56.ª Segurança, Higiene e Saúde no trabalho.....	46
CLÁUSULA 57.ª Disciplina no local de trabalho.....	46
CLÁUSULA 58.ª Vestuário.....	46
CAPÍTULO V - DIRECÇÃO TÉCNICA, FISCALIZAÇÃO E CONTROLO	47
CLÁUSULA 59.ª Direcção Técnica	47
CLÁUSULA 60.ª Obrigações adicionais	48
CLÁUSULA 61.ª Representantes do Município de Oeiras para efeitos de fiscalização da execução do Contrato	49
CLÁUSULA 62.ª Fiscalização da execução do Contrato.....	49
CLÁUSULA 63.ª Relatórios.....	49
CLÁUSULA 64.ª Não interrupção das atividades.....	50
CAPÍTULO VI – SANÇÕES CONTRATUAIS.....	50
CLÁUSULA 65.ª Penalizações	50
CAPÍTULO VII - RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS	52
CLÁUSULA 66.ª Arbitragem e foro competente	52
CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS	54
CLÁUSULA 67.ª Comunicações e notificações	54
CLÁUSULA 68.ª Contagem dos prazos	54
CLÁUSULA 69.ª Legislação aplicável.....	54
ANEXO I	55
ANEXO II	56
ANEXO III	57
ANEXO IV	58
ANEXO V	59
ANEXO VI	60
ANEXO VII ELEMENTOS A APRESENTAR NO RELATÓRIO DE OPERAÇÃO	61

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 1.ª | Objeto

1. O presente Procedimento decorre ao abrigo do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação, que aprovou o Regime Jurídico do Património Imobiliário do Estado (RJPIP), e do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação, que aprovou o Código dos Contratos Públicos (CCP) tendo por fim o arrendamento para fins não habitacionais, de um espaço sito no Templo da Poesia do Parque dos Poetas (2ª fase) em Oeiras, destinado a restauração/café concerto, e, a constituição em direito de superfície sobre parcela de terreno, em vista à conceção, construção, e exploração de uma confeitaria/cafetaria, sita no Jardim Miradouro do Parque dos Poetas (2ª fase) cujas localizações e tipologias se complementam com os **Anexos I e II** e as plantas definidas nos **Anexos III, IV, V e VI** do Caderno de Encargos:
 - a) Restaurante/ Café Concerto sito no Templo da Poesia, do Parque dos Poetas;
 - b) Confeitaria/ Cafeteria, sita no Jardim Miradouro do Parque dos Poetas.
2. É indissociável a apresentação conjunta de proposta, para arrendamento e constituição do direito de superfície, referentes aos dois estabelecimentos comerciais, respetivamente, no mesmo momento e à mesma Entidade que se habilite ao concurso.
3. Os imóveis objeto do presente Procedimento localizam-se no Parque dos Poetas, na Rua José de Azambuja Proença, União das Freguesias de Oeiras, São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, nos locais indicado nos **Anexos I e II** do presente Caderno de Encargos.
4. Ambos os espaços poderão incluir, acessoriamente, outras utilizações relacionadas com a natureza da atividade e com interesse para os seus utentes, quando devidamente autorizadas, caso a caso, pelo Município de Oeiras.

CLÁUSULA 2.ª | Definições

No presente Caderno de Encargos, as seguintes definições têm os subsequentes significados:

- a) **Proprietário:** Município de Oeiras;
- b) **Adjudicatária:** a entidade a quem é cometida a execução do projeto, a construção gestão, exploração e manutenção do objeto do presente concurso;

- c) **Contrato:** o contrato de arrendamento e de constituição do direito de superfície, assinado entre o Município de Oeiras e a Adjudicatária, através do qual esta última assume o compromisso de executar o projeto, a construção, a exploração, e a manutenção dos estabelecimentos objeto do presente Caderno de Encargos;

CLÁUSULA 3.ª | Disposições e Cláusulas por que se rege o Arrendamento e a Exploração

1. O arrendamento e a exploração regem-se:
 - a) Pelas cláusulas do respetivo Contrato e das peças do procedimento – Anúncio, Programa do Procedimento, Caderno de Encargos e seus anexos, incluindo quaisquer alterações que neles sejam introduzidas e o estabelecido em todos os documentos que dele fizerem parte integrante;
 - b) Pela legislação portuguesa e comunitária em vigor aplicável, naquilo que não estiver previsto no Caderno de Encargos e/ou no Programa do Procedimento.
2. A Adjudicatária fica obrigada ao pontual cumprimento legal e regulamentar aplicável, designadamente aos seguintes instrumentos jurídicos:
 - b. Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual: Regime Jurídico do Património Imobiliário Público;
 - c. Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual: Código dos Contratos Públicos (CCP);
 - d. Regulamento do Plano Diretor Municipal;
 - e. Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual: Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo;
 - f. Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação atual da Lei n.º 118/2019, de 17 de setembro: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
 - g. Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual: aprova o Regime da Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos que recebem Público, Via Pública e Edifícios Habitacionais;
 - h. Lei n.º 41/2015, de 3 de junho, na sua redação atual: estabelece o Regime Jurídico Aplicável ao Exercício da Atividade da Construção;
 - i. Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho, na sua redação atual: aprova o conteúdo obrigatório do programa e do projeto de execução, bem como os procedimentos e

normas a adotar na elaboração e faseamento de projetos de obras públicas, designados «Instruções para a elaboração de projetos de obras», e a classificação de obras por categorias;

- j. Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na sua redação atual : Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios – SCIE;
 - k. Portaria n.º 1532/2008, de 29 de Dezembro: aprova o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios (SCIE);
 - l. Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro: estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios;
 - m. Instruções do Caderno de Encargos, parte integrante do atual Concurso.
1. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula, consideram-se integrados no contrato, o Caderno de Encargos e todos os documentos que dele façam parte integrante, bem como os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta adjudicada e todos os documentos neles contidos.
 2. Para além das normas legais, regulamentares e contratuais, fica ainda a Adjudicatária obrigada ao pontual cumprimento de todos os demais que se encontrem em vigor e que sejam aplicáveis às atividades incluídas.
 3. O Município de Oeiras pode, a qualquer momento, exigir da Adjudicatária a comprovação do cumprimento das disposições regulamentares e normativas aplicáveis.
 4. Constitui especial dever da Adjudicatária promover e exigir a qualquer parte terceira com quem venha a contratar que tome as medidas necessárias para salvaguarda da integridade física do público em geral e do pessoal afeto à atividade, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos aplicáveis e em vigor, ficando os estabelecimentos em causa afetos ao domínio privado municipal indisponível.
 5. No caso de incumprimento de alguma das normas legais, o Município de Oeiras pode impor à Adjudicatária os trabalhos necessários à regularização da situação, sendo que os custos associados serão da inteira responsabilidade da segunda.

CLÁUSULA 4.ª | Regras de Interpretação dos Documentos

As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se considerem integrados no Contrato, se não puderem solucionar-se pelos critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as regras definidas nos nºs 5 e 6 do artigo 96.º do CCP.

CLÁUSULA 5.ª | Esclarecimento de dúvidas na interpretação dos documentos

1. As dúvidas que a Adjudicatária tenha na interpretação dos documentos por que se regem o arrendamento e a exploração objeto do presente Concurso, devem ser submetidas ao Município de Oeiras antes de se iniciar a execução dos trabalhos sobre o qual elas recaiam ou que, de qualquer forma, por elas possam ser afetadas.
2. Caso as dúvidas ocorram somente após o início da execução dos trabalhos a que dizem respeito, deve a Adjudicatária submetê-las imediatamente ao Município de Oeiras, justificando os motivos da sua não apresentação antes do início daquela execução.
3. A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna a Adjudicatária responsável por todas as consequências da errada interpretação que porventura haja feito, ficando, portanto, sujeita às penalizações previstas na Lei e no Caderno de Encargos.

CLÁUSULA 6.ª | Forma, Sede e Objecto Social da Adjudicatária

1. Na forma, sede e objeto, a Adjudicatária deverá respeitar o disposto na cláusula 6ª do Programa do Procedimento.
2. A Adjudicatária deverá ter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades integradas no objeto do presente Concurso.

CLÁUSULA 7.ª | Responsabilidade pelo Arrendamento e pelo direito de superfície

1. A Adjudicatária é a única e exclusivamente responsável pela conceção e construção, pela correta gestão, exploração e manutenção dos estabelecimentos objeto do presente concurso, bem como pela execução e pelo cumprimento dos programas de trabalhos, ainda que recorra a outras empresas, subcontratados ou tarefeiros, nos termos previstos nos números seguintes.
2. A Adjudicatária pode recorrer à utilização de subcontratados ou tarefeiros para a realização dos trabalhos, sem que tal implique a diminuição da sua responsabilidade,

designadamente, pelo cumprimento defeituoso ou por qualquer incumprimento, parcial ou total, das obrigações por si assumidas no âmbito do objeto do presente concurso.

3. Sempre que a Adjudicatária sofra atrasos ou impedimentos na execução de quaisquer trabalhos, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros, deverá, no prazo de 24 horas a contar do momento em que tome conhecimento da ocorrência, informar o Município de Oeiras desse facto, por escrito, esperando deste a resposta ao assunto.
4. Constitui especial dever da Adjudicatária promover e exigir a qualquer parte terceira com quem venha a contratar que tome as medidas necessárias para a salvaguarda da integridade física do público em geral e do pessoal afeto ao objeto do presente concurso.
5. Compete à Adjudicatária zelar pela correta gestão e manutenção de todo o equipamento e instalações afetos ao objeto do presente Concurso, devendo privilegiar o recurso a fontes energéticas não poluentes e renováveis, e aplicar as melhores práticas ambientais.
6. A Adjudicatária é obrigada a manter os espaços e todos os equipamentos em perfeitas condições de segurança, de acordo com a legislação aplicável, bem como suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação.

CLÁUSULA 8.ª | Responsabilidades da Adjudicatária

1. A Adjudicatária responde, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que constituem o objeto do arrendamento e do direito de superfície.
2. A Adjudicatária é responsável, perante terceiros, pelos prejuízos direta ou indiretamente causados pelos serviços concessionados, incluindo danos materiais e morais, continuados ou não, e lucros cessantes.
3. A Adjudicatária responde também, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos em causa.
4. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da Adjudicatária, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.
5. Sem prejuízo de outras que resultem do presente Caderno de Encargos, a Adjudicatária obriga-se ainda, durante a vigência do Contrato, designadamente, a:

- a) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos de arquitetura e especialidades, ou quaisquer documentos que sejam necessários para o licenciamento da construção e respetivos acessos e do exercício da atividade prevista no objeto do contrato;
- b) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de Oeiras a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante as finanças e a segurança social;
- c) Pagar pontualmente a retribuição mensal devida;
- d) Manter todas as instalações e serviços que integram as áreas concessionadas e arrendadas em bom estado de conservação;
- e) Assumir todos os encargos relativos à atividade, nomeadamente as despesas com o fornecimento e/ou o abastecimento de água, de energia elétrica, de AVAC, comunicações e telecomunicações, e tudo o que seja necessário a uma operação de qualidade;
- f) Garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área cedida dão adequada satisfação sob os aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionam serviços cómodos e seguros;
- g) Garantir a qualidade do acesso de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- h) Em caso de destruição, reconstruir no prazo máximo de 12 meses a contar da data da sua destruição, ou em caso de destruição parcial, no prazo razoável fixado pelo Município de Oeiras, mas que não poderá nunca exceder ao anteriormente referido;
- i) Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a construção, instalação e manutenção de equipamentos e o desenvolvimento da atividade;
- j) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;
- k) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utentes;

- l) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade e os relativos à execução das obras e serviços na parcela cedida;
- m) Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou inspeção, nomeadamente a comissão de fiscalização designada pelo Município de Oeiras enquanto ligados ao projeto de exploração, relativamente à atividade desenvolvida nas parcelas objeto do presente concurso, acatando prontamente as suas ordens e instruções;
- n) Colaborar com as autoridades policiais em tudo o que lhe seja solicitado na área cedida e nas zonas de acesso à mesma;
- o) Dar conhecimento imediato ao Município de Oeiras de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- p) A aquisição, instalação e operacionalização de todos os elementos necessários ao bom e eficaz funcionamento do estabelecimento comercial;
- q) A elaboração, se necessário, dos projetos e a realização dos trabalhos de execução das infraestruturas e respetivas ligações às redes urbanas de águas, eletricidade, esgotos e telecomunicações;
- r) Assegurar a obtenção de todas as aprovações, certificações e homologações necessárias relativas aos projetos de especialidades;
- s) Assegurar o cumprimento das normas, regulamentos e legislação aplicável na elaboração dos projetos e na execução de todos os trabalhos e obras;
- t) Avisar o Município de Oeiras do início dos trabalhos de adaptação do imóvel, com 15 (quinze) dias de antecedência;
- u) Comunicar ao Município de Oeiras por escrito e de modo expresso, com 15 (quinze) dias de antecedência, da data de início da exploração dos dois estabelecimentos comerciais;
- v) Zelar pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurar a qualidade do serviço prestado, bem como o cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios, nos termos da legislação em vigor;

- w) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento comercial, respetivos equipamentos e instalações sanitárias anexas bem como, a limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário urbano que compõe a esplanada;
- x) Proceder à limpeza das áreas adjudicadas, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do estabelecimento e estar diariamente assegurada à hora de abertura;
- y) Dotar os estabelecimentos de espaço para arrumação de contentores de recolha seletiva de resíduos, assegurando a sua integração de forma harmoniosa no espaço urbano envolvente;
- z) Dotar os estabelecimentos de telefone com ligação permanente ao exterior, através de rede fixa ou móvel;
- aa) Requerer e pagar os custos da instalação de contadores para os ramais de infraestruturas a estabelecer;
- bb) Obter as licenças necessárias ao exercício da atividade, bem como de todos os documentos para a sua emissão, sendo que a Adjudicatária está sujeita a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver no estabelecimentos comerciais objeto do presente concurso.
- cc) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração dos dois estabelecimentos;
- dd) Avisar de imediato o Município de Oeiras sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos, e sempre que verifique qualquer anomalia no espaço público ou nos seus equipamentos;
- ee) Contratar e manter atualizado, durante o período de vigência do contrato, um seguro de cobertura global para os estabelecimentos comerciais e equipamentos, incluindo danos por água, atos de vandalismo, roubo, incêndio e fenómenos da natureza;
- ff) Instalar, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de início da atividade dos dois estabelecimentos, internet sem fios, gratuita para o utilizador, com cobertura da totalidade da área ocupada pelos estabelecimentos e respetiva esplanada;
- gg) Cumprir o horário de funcionamento.

- hh) Entregar, nos termos do objeto do presente concurso, as parcelas municipais com todas as edificações nela construídas, sem que haja lugar ao pagamento de qualquer indemnização;
- ii) Cumprir todas as demais obrigações resultantes do presente Caderno de Encargos, de lei ou regulamento municipal em vigor.

CLÁUSULA 9.ª | Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município de Oeiras e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos legais aplicáveis.

CLÁUSULA 10.ª | Subcontratação

1. No caso de se revelar necessário proceder à subcontratação de terceiros não prevista no Contrato, ou no caso de se verificar a alteração de um terceiro subcontratado indicado no Contrato, a Adjudicatária deve apresentar ao Município de Oeiras, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, uma proposta fundamentada e instruída com todos os documentos de habilitação comprovativos da verificação dos requisitos exigíveis para o desenvolvimento das atividades objeto do subcontrato, nos termos exigidos à Adjudicatária.
2. No prazo previsto no número anterior, o Município de Oeiras pode, fundamentadamente, opor-se à subcontratação projetada pela Adjudicatária, desde que:
 - a) A proposta de subcontratação não se encontre regularmente instruída ou o terceiro subcontratado não cumpra requisitos exigíveis para o desenvolvimento das atividades objeto do subcontrato, nos termos exigidos à Adjudicatária; ou
 - b) Haja fundado receio de que a subcontratação envolva um aumento de risco de cumprimento defeituoso ou incumprimento das obrigações emergentes do Contrato.
3. À subcontratação é aplicável o regime previsto no Capítulo VI do Título I da Parte III do CCP.
4. Os subcontratados da Adjudicatária não podem, por sua vez, subcontratar as prestações objeto do subcontrato.

CLÁUSULA 11.ª | Cessão da posição contratual e mudança de ramo

1. A cessão da posição contratual da Adjudicatária carece sempre de autorização expressa e por escrito do Município de Oeiras.
2. A Adjudicatária não poderá ceder, nem subcontratar, a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato a celebrar, nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município de Oeiras, sendo nulos e de nenhum efeito quaisquer atos ou contratos celebrados pela Adjudicatária em infração ao disposto no presente número.
3. A autorização prevista nos números anteriores está sujeita à apresentação de toda a documentação que o Município de Oeiras entenda necessária para proceder à instrução do pedido de cessão.
4. O Município de Oeiras deve pronunciar-se sobre a proposta da Adjudicatária no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da respetiva apresentação, desde que regularmente instruída.
5. O decurso do prazo previsto no número anterior sem que o Município de Oeiras tenha emitido decisão sobre o pedido formulado equivale ao seu indeferimento.
6. A Adjudicatária não poderá proceder a qualquer mudança do ramo de atividade dos dois estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município de Oeiras.

CLÁUSULA 12.ª | Oneração e alienação

1. Sem prejuízo do estabelecido na cláusula anterior, a Adjudicatária não pode ceder, alienar, trespassar, ou por qualquer outra forma transmitir ou onerar, no todo ou em parte, o arrendamento e a exploração objeto do presente Concurso.
2. Os atos praticados em violação do disposto no número anterior são nulos, sem prejuízo de outras sanções que, ao caso, sejam aplicáveis.
3. A Adjudicatária pode tomar de aluguer, por locação financeira ou por figuras contratuais afins, bens e equipamentos a afetar ao arrendamento e ao direito de superfície, desde que seja expressamente reservado ao Município de Oeiras o direito de, mediante contrapartida, aceder ao uso desses bens e suceder na respetiva posição contratual em caso de sequestro, resgate ou resolução do Contrato de Arrendamento e Exploração, não devendo, em qualquer caso, o prazo de vigência exceder o prazo de vigência do Contrato.

CLÁUSULA 13.ª | Direito de *step in e step out*

1. As entidades financiadoras podem intervir no contrato, com o objetivo de assegurar a continuidade das prestações objeto do mesmo, devendo responsabilizar-se pelo cumprimento das normas legais reguladoras da atividade subjacente às prestações em causa.
2. A intervenção depende de autorização do Município de Oeiras, que será concedida nas condições definidas no artigo 322.º do CCP.

CLÁUSULA 14.ª | Proteção de dados

1. Constituem obrigações da Adjudicatária, no que especificamente diz respeito à proteção de dados pessoais:
 - a) Utilizar dados pessoais, objeto de tratamento, exclusivamente para as finalidades previstas no contrato, não podendo em caso algum utilizar os dados para fins próprios;
 - b) Dar cumprimento às instruções que possam, no âmbito da execução do contrato, ser emitidas pelo Município de Oeiras, enquanto responsável pelo tratamento dos dados pessoais;
 - c) Efetuar uma Avaliação de Impacto sobre as Proteção de Dados que identifique e minimize os riscos em caso de incumprimento das regras de proteção de dados, nas situações expressamente previstas, quer no artigo 35º, nº 3, do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados, Reg. (EU) 2016/679 (RGPD) quer no Regulamento nº 1/2018 da Comissão Nacional de Proteção de Dados, relativo à lista de tratamento de dados pessoais sujeitos a Avaliação de Impacto sobre a Proteção de Dados (AIPD);
 - d) Assegurar a realização de auditorias periódicas às medidas técnicas e organizativas para garantir a segurança dos sistemas e dos serviços de tratamento;
 - e) Efetuar um registo de todas as atividades de tratamento de dados pessoais, efetuados no âmbito do contrato, que contenha:
 - Uma descrição geral das medidas técnicas e organizativas adequadas para garantir a segurança dos dados pessoais objeto de tratamento, designadamente a capacidade para assegurar a confidencialidade, integridade e resiliência permanentes dos sistemas e dos serviços de tratamento;

- A capacidade de assegurar a disponibilidade e acesso aos dados pessoais de forma rápida, em caso de incidente;
 - O processo de auditoria às medidas técnicas e organizativas para garantir a segurança dos sistemas e dos serviços de tratamento;
 - O nome e contacto do Encarregado de Proteção de Dados, quando for obrigatória a sua designação nos termos do artigo nº 35 do RGPD.
- f) Disponibilizar ao Município de Oeiras, periodicamente, todas as informações necessárias para demonstrar o cumprimento das regras de proteção de dados;
- g) Não partilhar os dados pessoais com terceiros, exceto no caso de autorização expressa do Município de Oeiras, ou decorrente de obrigação legal;
- h) Manter sigilo referente aos dados pessoais a que tenha acesso no âmbito do contrato
- i) Garantir que pessoas autorizadas a tratar os dados pessoais se comprometem, de forma expressa e por escrito, a respeitar a confidencialidade e adotar as medidas de segurança correspondentes;
- j) Apoiar o Município de Oeiras na resposta aos pedidos dos titulares dos dados tendo em vista o exercício dos direitos de acesso, retificação, limitação, oposição, apagamento e portabilidade.
2. Cada uma das partes obriga-se a notificar a respetiva contraparte de forma imediata, e em qualquer circunstância antes do prazo de 72 horas, por escrito e preferencialmente através de correio eletrónico, das violações de segurança no domínio da proteção de dados pessoais ocorridas no âmbito do presente contrato.
3. Para efeito do disposto no número anterior deve anexar-se toda a informação relevante, designadamente a descrição da natureza da violação de segurança, bem como a descrição das possíveis consequências da mesma e ainda as medidas adotadas ou propostas para pôr término à violação de segurança ou mitigar possíveis efeitos negativos. Caso não seja possível enviar a informação simultaneamente, a mesma será expedida gradualmente.
4. Finda a vigência do contrato, a Adjudicatária tem a obrigação de eliminar os dados pessoais que tenham sido objeto de tratamento no âmbito do mesmo, bem como eliminar quaisquer outras cópias existentes, devendo para o efeito enviar um comprovativo para a entidade adjudicante.

CAPÍTULO II – DO ARRENDAMENTO E DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

CLÁUSULA 15.ª | Objeto e delimitação

1. Constitui objeto do presente concurso público, a celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais, de um espaço sito no Templo da Poesia do Parque dos Poetas (2ª fase) em Oeiras, destinado a restauração/café concerto e na conceção, construção, e exploração de uma confeitaria/cafetaria, sita no Jardim Miradouro do Parque dos Poetas (2ª fase), conforme definido na Cláusula 1.ª do presente Caderno de Encargos e seus anexos.
2. O objeto do presente Procedimento compreende, designadamente, a realização das seguintes tarefas pela Adjudicatária:
 - a) Conceção e construção das novas infraestruturas, no âmbito do Contrato a celebrar;
 - b) Gestão, exploração e manutenção de ambos os estabelecimentos, com respeito pelos termos definidos no presente Caderno de Encargos, Programa do Procedimento e demais legislação aplicável;
 - c) Implementação de todos os trabalhos e serviços descritos nos planos apresentados pela Adjudicatária e de acordo com o descrito no presente Caderno de Encargos;
 - d) Todos os encargos relativos ao cumprimento do disposto na presente cláusula são da responsabilidade da Adjudicatária.
3. A construção e arrendamento de um espaço sito no Templo da Poesia do Parque dos Poetas (2ª fase) em Oeiras, destinado a restauração/café concerto é de obra e serviço público e é estabelecido em regime exclusivo relativamente às atividades integradas no seu objeto.
4. A constituição do direito de superfície numa parcela de terreno destinada à construção, exploração e manutenção da confeitaria/cafetaria, sita no Jardim Miradouro do Parque dos Poetas (2ª fase) é de obra e serviço público e é estabelecida em regime exclusivo relativamente às atividades integradas no seu objeto.

CLÁUSULA 16.ª | Espaços

1. Os espaços objeto do presente concurso integram as áreas identificadas no **Anexo I** e no **Anexo II** e nas plantas definidas nos **Anexos III, IV, V e VI** do presente Caderno de Encargos, com as seguintes áreas:
 - a) RESTAURANTE/CAFÉ CONCERTO, sito no Templo da Poesia (**Anexo III**) terá um projeto e obra no total de 350m² de área, dos quais, apenas 308 m² serão de área exclusiva de restauração (serviço e sala), sendo que 15m² serão afetos a área exclusiva do Templo da Poesia apenas acessível pela gestão do Município de Oeiras, e 27m² irão constituir uma área partilhada entre a restauração e o Templo da Poesia, por se tratarem de sanitários;
2. CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA sita no Jardim Miradouro (**Anexos IV e V**) terá uma área total exclusiva até 560m² de construção, dividida por 2 pisos e até 215m² de esplanada.
3. O RESTAURANTE/CAFÉ CONCERTO no Templo da Poesia terá um projeto e obra, com um programa pré-definido no que respeita à área partilhada (sanitários), à área exclusiva do Templo da Poesia (arrumos e copa), tal como aparece desenhado no **Anexo III** ao presente Caderno de Encargos, sendo que a área de 308 m² exclusiva de restauração terá uma área de sala, até 100 lugares, com um palco amovível e de serviço, nomeadamente cozinhas, copas, armazenamento e instalações para pessoal, respeitando os requisitos legais em vigor exigidos para este tipo de estabelecimentos comerciais, e ainda um espaço para camarim.
4. Em aditamento ao mencionado na alínea anterior, terá de ser tido em conta no projeto de conceção, a estrutura fixa e inamovível, sendo as paredes existentes, em tosco, possíveis de demolição, mantendo-se os locais de fuga e exaustão, a saída de lixos (para o piso inferior), a localização dos quadros elétricos, a saída de emergência e a localização das entradas de utentes e de serviço.
5. A CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA no Jardim Miradouro (**Anexos IV e V**) deverá ter:
 - a) No piso em cave a área de exclusiva de serviços, nomeadamente cozinhas, copas, armazenamento, instalações para pessoal e administração, organizada de acordo com as exigências legais para espaços com as respetivas características e que possibilitem a acessibilidade em termos de abastecimento e saída de lixos pelo

arruamento a sul do espaço, devendo ser respeitada a localização de uma árvore, que permitindo o seu afundamento, servirá de iluminação e ventilação lateral poente.

- b) Ao piso térreo, corresponderá o espaço de restauração encerrado, acessível ao público e entrada principal no local onde está localizada uma porta para o parque, entrada/estar/atendimento/venda/exposição/salão/WC's e uma vasta área de esplanada sobre o piso em cave e podendo alargar-se em varanda sobre o acesso aos serviços da cave.
- c) Os acessos entre este equipamento e os espaços do Parque, só ocorrem em termos de serviços, pois a passagem do público do espaço restaurante para o parque e vice-versa estão vedados, podendo eventualmente e em casos excepcionais e previamente autorizados pelo Município de Oeiras, ocorrer esta relação.

CLÁUSULA 17.ª | Preço Base

- 1 – O preço mínimo mensal a pagar é de 1.048,27€ (mil e quarenta e oito euros e vinte e sete cêntimos) não podendo ultrapassar em caso algum o valor de 1.310,34€ (mil trezentos e dez euros e trinta e quatro cêntimos) no que diz respeito ao RESTAURANTE/CAFÉ CONCERTO no Templo da Poesia, e de 439,12€ (quatrocentos e trinta e nove euros e doze cêntimos) não podendo ultrapassar em caso algum o valor de 548,90€ (quinhentos e quarenta e oito euros e noventa cêntimos) no que diz respeito à CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA no Jardim Miradouro.
- 2 – A apresentação de uma proposta com um preço inferior ou superior aos limites referidos no número anterior determina a exclusão imediata da mesma.

CLÁUSULA 18.ª | Início e prazo de vigência do Contrato

- 1. O Contrato de Arrendamento e Exploração vigorará pelo prazo contratado com a entidade adjudicante, no âmbito do presente Concurso Público, **de 20 (vinte) anos , com a possibilidade de prorrogação, por mais 5 (cinco anos)** nele incluído o prazo máximo de 300 dias para a conceção, construção e início da exploração dos dois estabelecimentos

comerciais, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do Contrato.

2. Os prazos são contados a partir do dia últi seguinte ao da assinatura do Contrato.
3. O Contrato não poderá produzir quaisquer efeitos antes do visto (da decisão de dispensa do mesmo) ou da declaração de conformidade do Tribunal de Contas.
4. Findo o período de vigência, o Contrato caduca.

CLÁUSULA 19.^a | Prazo para a construção e início da Atividade

1. A data de início dos trabalhos necessários à construção dos dois estabelecimentos objeto do presente Concurso, é a data de início do respetivo Contrato, devendo a Adjudicatária diligenciar para que a **obra total** fique concluída no **prazo máximo de 270 dias**, a contar do início da execução do Contrato, sendo que:
 - a) Se deve dar início, obrigatoriamente e em primeiro lugar, à construção da CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA no Jardim Miradouro, com prazo de conclusão até 180 dias;
 - b) As obras referentes ao RESTAURANTE/CAFÉ CONCERTO no Templo da Poesia, podem ser iniciadas, após conclusão das obras no primeiro estabelecimento, devendo ser efetuadas num prazo máximo de 90 dias.
1. O início da atividade dos dois estabelecimentos que constituem o Contrato, **ocorrerá até 30 dias após a conclusão de cada obra**, sendo o seu término a data do final do Contrato.
2. Os atrasos resultantes da falta de resposta em tempo útil de entidades externas, no âmbito do licenciamento da edificação podem suspender a contagem do prazo máximo previsto nos números anteriores, a pedido da Adjudicatária e se devidamente evidenciado, fundamentado e autorizado pelo Município de Oeiras.
3. Decorrido o prazo previsto nos números 1 e 2 da presente cláusula, sem que tenha início a exploração dos dois estabelecimentos comerciais, e sem prejuízo das sanções pecuniárias aplicáveis e do mencionado no número anterior, será igualmente devida a retribuição mensal estabelecida.

CLÁUSULA 20.ª | Projetos a serem entregues, Equipa de Conceção e Construção

1. Para referência na elaboração de propostas e especificamente para cumprimento das obrigações resultantes no âmbito da conceção e construção, os concorrentes devem apresentar uma proposta de conceção arquitetónica, com um nível de detalhe equivalente a Estudo Prévio, referente aos dois espaços em causa, separadamente, capaz de transmitir com clareza o conteúdo das soluções propostas, contendo a Memória Descritiva e Justificativa da solução arquitetónica e urbanística apresentada, complementado com os elementos gráficos que se considere necessários para a adequada compreensão das suas soluções, com ênfase nos seguintes elementos de projeto, para cada um dos dois estabelecimentos:
 - a) Memória descritiva e justificativa da solução proposta que descreva e justifique a conceção preconizada para os dois projetos, contendo os princípios gerais de conceção, com especial enfoque nos aspetos constantes dos critérios de seleção previstos, incluindo entre outros:
 - Justificação da adequação da solução proposta ao programa preliminar do concurso e aos diversos condicionamentos existentes ou previsíveis;
 - Descrição da integração e interligação da solução proposta com a malha urbana envolvente;
 - Esquema geral da solução proposta, acessos pedonais;
 - Definição da solução de sistema construtivo, natureza dos materiais e dos equipamentos mais significativos a instalar, com referência a opções de sustentabilidade e eficiência energética da solução e custos de manutenção.
 - b) Planta de implantação à escala 1:500, representando toda a área de intervenção, contendo elementos definidores da modelação do terreno, da volumetria, alinhamentos, cêrcea e implantação da edificação e eventuais muros de vedação e a sua relação com a envolvente e acessos principais;
 - c) Estudo Prévio de Arquitetura, à escala 1/200 incluindo elementos desenhados que ilustrem a inserção no contexto urbano envolvente;
 - d) Plantas, cortes e alçados à escala 1/200 ilustrativos da solução proposta ao nível da forma, volume, tratamento de fachadas, da solução estrutural e construtiva proposta, da organização funcional dos espaços, identificação dos materiais,

nomeadamente de acabamento, descrição das soluções construtivas, e indicação dos equipamentos e instalações técnicas previstas;

- e) Plano de acessibilidades;
 - f) Plano de identificação dos Serviços Afetados e Obras Acessórias complementares, de reposição de Infraestruturas existentes;
 - g) Modelo 3D ilustrativo da solução arquitetónica proposta e imagens foto realistas (mínimo 4) uma por cada setor cardial, abrangendo a implantação e integração na sua/s envolvente/s, utilizando as texturas dos materiais de revestimento previstos na proposta apresentada a concurso, não sendo permitida aos concorrentes a apresentação de maquetas da solução proposta, embora se admita a inclusão de fotografias da mesma.
 - h) Estimativa geral do custo de cada uma das obras, com referência a custos de manutenção e consumos, devidamente discriminada e justificada;
 - i) Plano de trabalhos evidenciando as fases de desenvolvimento do projeto e da construção e respetivos recursos alocados, até à sua entrada em funcionamento;
 - j) Plano sumário de Gestão e Manutenção.
2. Após a escolha do concorrente adjudicatário e no cumprimento das obrigações daí resultantes, é obrigatória a apresentação dos dois projetos de execução de obra no espaço máximo de 30 dias após a assinatura do Contrato.
 3. O início das duas obras terá de ocorrer no prazo máximo de 60 dias após a assinatura do Contrato.
 4. As obras destes dois espaços só poderão ocorrer após aprovação e licenciamento dos respetivos projetos da responsabilidade da Adjudicatária.
 5. As obras totais terão um prazo máximo de execução de **270 dias**, sem prejuízo do disposto na cláusula 19ª.
 6. É dada prioridade à execução da obra do 1º espaço, tendo por isso obrigatoriamente que iniciar-se a obra pela CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA no Jardim Miradouro.
 7. O 2º espaço de RESTAURANTE/CAFÉ CONCERTO no Templo da Poesia iniciar-se-á após o respetivo licenciamento e o 1º espaço acabado.
 8. Todas as despesas de projeto e obra, correm por conta do concorrente, pelo que será determinado um período de carência no pagamento das rendas respetivas

9. A Adjudicatária terá que constituir uma Equipa de Projeto e construção, multidisciplinar, integrando os técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição dos seguintes projetos:
- I. Projetos de Arquitetura/Inserção Urbana;
 - II. Projeto de Arquitetura Paisagista abrangendo toda a área do Arrendamento e da Exploração;
 - III. Projetos de Engenharia:
 - a) Plano de Demolições e Movimentação de Terras;
 - b) Projeto Térmico/RSECE;
 - c) Projeto de Condicionamento Acústico;
 - d) Projetos da Rede de Drenagem Águas Pluviais (Prediais e Infraestruturas);
 - e) Projetos da Rede de Drenagem Águas Residuais (Prediais e Infraestruturas);
 - f) Projetos da Rede de Abastecimento de Água e Combate a incêndios (Prediais e Infraestruturas);
 - g) Projeto da Rede de Abastecimento de Gás;
 - h) Projeto Instalações, Equipamentos e Sistemas Elétricos;
 - i) Projeto de Iluminação Pública;
 - j) Projeto da Rede de Abastecimento/Distribuição de Energia Elétrica em Baixa/Média Tensão/PT;
 - k) Projeto de Instalações, Equipamentos e Sistemas de Transporte de Pessoas e Cargas;
 - l) Projeto de Aquecimento, Ventilação, Desenfumagem, Ar Condicionado e Energia Solar;
 - m) Projeto de Segurança Contra incêndios;
 - n) Projeto de Rede de Telecomunicações e Transmissão de Dados;
 - o) Plano de Segurança e Saúde em Projeto;
 - p) Plano de Acessibilidades;
 - q) Plano de Prevenção e Gestão de Resíduos de Construção e Demolição;
 - r) Certificação energética dos edifícios e dos equipamentos propostos, de acordo com o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sendo obrigatório no momento do licenciamento apenas;
 - s) Elaboração de Manual de Utilização, Manutenção e Segurança.

10. Os documentos mencionados nos números antecedentes devem também ser apresentados pelos projetistas que venham a ser contratados pela Adjudicatária, com as devidas adequações, designadamente dando conhecimento que são possuidores das habilitações académicas e experiência técnica no âmbito da natureza dos projetos em questão. Os empreiteiros e sub-empreiteiros igualmente contratados pela Adjudicatária deverão possuir os alvarás de construção, com as categorias e classes correspondentes à natureza da obra a executar.
11. Cada projeto será desenvolvido pela Adjudicatária, de acordo com as fases seguintes, sem prejuízo do estabelecido no atual Caderno de Encargos e de acordo com o exigido na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho:
- a) **Na fase de apresentação das propostas**
 - Fase I (Estudo Prévio)
 - b) **Após assinatura do Contrato**
 - **Fase II** (Anteprojecto/Licenciamentos)
 - **Fase III** (Projecto de Execução)
 - **Fase IV** (obra)
12. Cada uma das fases assinaladas no número anterior será submetida à apreciação e aprovação da Câmara Municipal de Oeiras e das entidades que se entendam necessárias, em função de cada um dos projetos específicos.
13. Só com a notificação da aprovação de cada fase pelo Município de Oeiras se considera iniciada a fase subsequente.
14. Os serviços contratados e a cargo da Adjudicatária envolvem e implicam a elaboração dos estudos subsidiários necessários à adequada fundamentação dos projetos.
15. Para além das demais responsabilidades consignadas neste Caderno de Encargos ou no Contrato, a Adjudicatária responde perante o Município de Oeiras por todos os riscos e danos, direta ou indiretamente emergentes de erros, omissões e demais deficiências na conceção e elaboração de todos os trabalhos, estudos e projetos ou pela mora da sua prestação.

- 16.A aprovação de qualquer documento pelo Município de Oeiras não exclui a responsabilidade da Adjudicatária relativamente a qualquer erro ou omissão, pelo que este terá de proceder à sua revisão.
- 17.A Adjudicatária responderá perante o Município de Oeiras e eventuais terceiros por todos os danos, direta ou indiretamente, emergentes dos serviços prestados, bem como daqueles que resultem do incumprimento ou do deficiente cumprimento das suas obrigações contratuais.
- 18.As propostas a apresentar pelos Concorrentes deverão ainda abordar os seguintes aspetos, sem prejuízo nomeadamente do disposto no artigo 4.º Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho:
- a) Critérios gerais da intervenção proposta nos aspetos formais e funcionais;
 - b) Definição geral dos processos de construção, natureza dos materiais e dos equipamentos mais significativos a instalar, com referência a opções de sustentabilidade da solução e de custos de manutenção;
 - c) Relação dos diversos setores de intervenção com o espaço público circundante;
 - d) Relação da solução com a envolvente urbana;
 - e) Quadro resumo de áreas globais e setores, considerando os diversos espaços e funções previstas;
 - f) Estimativa geral do custo de cada obra, separadamente, com a justificação dos custos e com referência a custos de manutenção e consumos, devidamente discriminada e justificada.

CLÁUSULA 21.ª | Características gerais dos elementos de Projeto a entregar

1. Em todas as fases do Projeto, e relativo a todas as especialidades e componentes, deve-se ter em conta os seguintes aspetos de organização:
- a) As peças escritas devem ser encadernadas em formato A4 e apresentadas juntamente com as peças desenhadas, estas dobradas de acordo com a NP – 49 e acondicionadas em caixas;
 - b) Os desenhos devem ser formatados de acordo com o NP EN ISO 5457:2002;
 - c) Nas peças escritas deve ser utilizada a numeração progressiva de secções estipulada na NP – 113 (1, 1.1, 1.1.1, 2, 2.1, 2.1.1, etc.);

- d) As peças escritas devem ter indicação na margem inferior do número da página e do número total de páginas do documento e na margem superior o título do volume;
 - e) Cada volume deve ter na capa além do título e da numeração respetiva, adiante indicada, a indicação da fase do Projeto;
 - f) Deve existir um índice geral de todas as peças escritas e desenhadas que integram o Projeto e cada volume deve ter um índice do seu conteúdo;
 - g) Devem ser apresentadas 2 exemplares em papel de todos os elementos do Projeto e ainda uma cópia da coleção em suporte informático com ficheiros de texto em formato “.doc” e “.pdf”, ficheiros alfanuméricos em formato “.xls” e “.pdf” e ficheiros de desenho em formato “.dwg” e “.dwf”, ou em formatos equivalentes;
 - h) Uma das coleções em papel do Projeto deve ser assinada e ter todas as peças escritas e desenhadas rubricadas pelos respetivos técnicos responsáveis pela especialidade, ou estudos correspondentes e pelo coordenador do projeto.
2. Todos os elementos de projeto a entregar devem ser apresentados em suporte digital (um exemplar), de acordo com as seguintes orientações:
- a) Todas as folhas criadas a partir de aplicações *CAD* deverão permitir a identificação e controle da visibilidade dos *Layers*;
 - b) A última folha deverá conter uma lista de *Standards*, nomeadamente a listagem de todos os nomes de *Layers* e respetiva legenda explicativa;
 - c) Os *Layers*, independentemente dos nomes, terão que permitir separar os seguintes elementos do desenho: topografias, infraestruturas por especialidade (cabos e/ou tubos / caixas / armários / outros órgãos de comando / aparelhos à superfície e acima do solo), redes no subsolo e aéreas, paisagismo.

CLÁUSULA 22.^a | Planeamento das atividades

1. A Adjudicatária, no prazo de 30 (trinta) dias após a produção de efeitos do Contrato, obriga-se a apresentar o Cronograma de execução que terá de ser exequível com as obrigações previstas nas peças do procedimento deste concurso e no Contrato.

2. Quaisquer alterações ou ajustamentos que a Adjudicatária ou o Município de Oeiras pretendam efetuar ao Cronograma terão de ser comunicados à outra parte e aprovadas antes da respetiva implementação pelo Município de Oeiras.
3. A aprovação prevista no número anterior deverá ser dada no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação, considerando-se autorizadas as alterações nos casos em que nada se diga dentro do referido prazo.

CLÁUSULA 23.ª | Direitos de propriedade industrial e intelectual

1. A Adjudicatária disponibiliza gratuitamente ao Município de Oeiras todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do Contrato, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades integradas no Contrato de Arrendamento e Exploração, seja diretamente pela Adjudicatária seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.
2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades integradas no arrendamento e na exploração e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no número anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Município de Oeiras no fim do prazo do arrendamento e da exploração, competindo à Adjudicatária adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

CLÁUSULA 24.ª | Responsabilidades

1. Na fase de conceção, licenciamento e construção, a Adjudicatária será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários para o efeito, assumindo a titularidade dos respetivos Contratos a celebrar e a qualidade do Dono de Obra.
2. A Adjudicatária será responsável pela elaboração dos projetos de execução, em desenvolvimento dos documentos apresentados com a Proposta, e nos termos que cumpram os requisitos legais e regulamentares inerentes ao procedimento administrativo aplicável, de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (RJUE) e demais normas urbanísticas.

3. A Adjudicatária será responsável pela execução da empreitada dos dois estabelecimentos comerciais, de acordo com o Projeto de Execução indicado no número antecedente e em condições que assegurem a exploração e manutenção daquelas infraestruturas segundo os critérios e níveis de serviço definidos no presente Caderno de Encargos.
4. A Adjudicatária será ainda responsável pelos pedidos de realização de operações urbanísticas que sejam necessários para a execução da obra, designadamente os que decorram do procedimento administrativo aplicável, de acordo com o disposto no RJUE, incluindo a obtenção dos respetivos elementos instrutores indicados na Portaria nº 113/2005, de 22 de abril.

CLÁUSULA 25.ª | Projeto da operação urbanística

1. O risco dos projetos é da exclusiva responsabilidade da Adjudicatária.
2. A Adjudicatária responderá pelos Projetos de Execução, os quais deverão ser total e rigorosamente compatíveis com os objetivos e prioridades estabelecidos para a fase de exploração dos dois estabelecimentos.
3. Os Anteprojetos ou Projetos de Licenciamento deverão ser aprovados previamente pelo Município de Oeiras em termos conceptuais antes de serem submetidos pela Adjudicatária às entidades com competência legal para a sua apreciação, inclusivamente os serviços urbanísticos municipais e responsável camarários pela exploração e acompanhamento do processo.
4. O Município de Oeiras poderá, fundamentadamente, em razão da otimização dos Projetos, propor alterações aos mesmos.
5. Os Anteprojetos ou Projetos de Licenciamento deverão estar conforme as normas legais e regulamentares em vigor e serem submetidos à aprovação das entidades competentes para o efeito, devendo permanecer ao dispor, juntamente com os projetos de execução, das entidades fiscalizadoras no local dos trabalhos relativos à Obra, de forma bem visível e em bom estado de conservação, um exemplar dos projetos aprovado.
6. Sempre que, por motivo imputável ao Município de Oeiras, se verifique algum atraso no processo de controlo urbanístico e de tal facto resultar atraso no cumprimento do prazo de realização das obras, a Adjudicatária terá o direito de requerer o mecanismo de reposição de equilíbrio financeiro do arrendamento e da exploração.

CLÁUSULA 26.ª | Alterações ao projeto

1. Qualquer proposta de alteração que incida sobre os Projetos de Execução será comunicada pela Adjudicatária ao Município de Oeiras, e será conjuntamente analisada a sua relevância e exequibilidade em função dos fins do Contrato.
2. No prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar do conhecimento da proposta de alteração, o Município de Oeiras comunicará à Adjudicatária o seu entendimento relativamente à pretensão. Findo o referido prazo sem que o Município de Oeiras tenha comunicado o seu entendimento quanto às alterações pretendidas pela Adjudicatária, as mesmas têm-se como não aceites.
3. Uma vez aceites as alterações pretendidas, a Adjudicatária dará início ao respetivo procedimento urbanístico de apreciação prévia por parte das entidades competentes ou, caso este não seja legalmente necessário, poderá promover imediatamente a sua implementação.
4. Os Projetos de Execução não poderão sofrer alterações que desvirtuem os documentos entregues com a Proposta, entendendo-se como tal toda e qualquer alteração que, uma vez realizada, afetasse negativamente a avaliação feita pelo Júri desse subfactor de adjudicação e modelo de avaliação das propostas a que se refere o **Anexo IV** do Programa do Procedimento.

CLÁUSULA 27.ª | Operação urbanística

1. A execução da Obra de empreitada de construção, terá início após obtenção do devido licenciamento, autorização ou aprovação, nos termos legais aplicáveis, sendo a Adjudicatária a responsável pela preparação da documentação necessária para tais efeitos, bem como pela devida instrução do pedido, nos termos do disposto no número 2 da presente cláusula e da legislação aplicável.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, a Adjudicatária será responsável pela elaboração e obtenção de todos os documentos e/ou meios necessários à instrução do procedimento urbanístico prévio à realização das Obras, designadamente os previstos na Portaria nº 113/2015, de 22 de abril
3. O Município de Oeiras desenvolverá os seus melhores esforços no sentido de os necessários licenciamentos, aprovações e/ou autorizações serem obtidos no mais curto

intervalo de tempo possível, através do acompanhamento dos respetivos procedimentos junto da Câmara Municipal de Oeiras e das demais entidades intervenientes.

4. O início das obras é obrigatoriamente comunicado ao responsável camarário pela exploração e acompanhamento do processo.

CLÁUSULA 28.ª | Fiscalização da Obra

1. A Adjudicatária será responsável pela contratação da entidade que, nos termos da lei, esteja habilitada a assegurar serviços de fiscalização da obra pública referentes à empreitada dos estabelecimentos.
2. O Município de Oeiras terá o direito de acompanhar e fiscalizar a realização da Obra, nomeadamente pela comissão de fiscalização designada pelo Município de Oeiras enquanto responsáveis pelos projetos de exploração, e poderá ainda contratar, a suas expensas, uma entidade terceira para o efeito, com poderes para a representar em todas as relações perante a Adjudicatária durante a fase da Construção.
3. A Adjudicatária deverá gerir todas as relações com Terceiros.
4. A Adjudicatária informará o Município de Oeiras sobre qualquer evento relevante ou suscetível de vir a ser relevante para a boa, atempada e integral execução da Obra de Construção.
5. A Adjudicatária manterá um arquivo técnico de toda a documentação que lhe seja confiada e esteja ligada aos projetos, à promoção e à construção da Obra, devendo proceder à realização de cópias de segurança dos registos informáticos, as quais devem ser guardadas em outro local que não as instalações ocupadas pela Adjudicatária.

CLÁUSULA 29.ª | Execução das obras

1. As peças do procedimento para a contratação da empreitada de execução da Obra de Construção deverão garantir que esta será executada com emprego dos materiais propostos nos projetos entregues pela Adjudicatária e aprovados pelo Município de Oeiras, que deverão ser de boa qualidade, contribuindo significativamente para a durabilidade, fiabilidade, facilidade de manutenção, limpeza e sustentabilidade ambiental e que sejam tecnicamente os mais aconselháveis ou convenientes e aplicados segundo as regras de arte, em harmonia com as disposições legais e regulamentares em vigor.

2. A execução da Obra ou de qualquer trabalho que se inclua no desenvolvimento das atividades integradas no objeto do Contrato deverá respeitar a legislação nacional, devendo ser executadas por empresas legalmente habilitadas para o exercício da atividade de construção.

CLÁUSULA 30.ª | Início e fim das obras

1. A execução da Obra só terá início depois da deliberação final do ato de deferimento da operação urbanística, da aprovação dos Projetos de execução pelo Município de Oeiras e da data que seja indicada pela Adjudicatária ao empreiteiro para Consignação e início das Obras, informando desse ato o Município de Oeiras.
2. Todos os documentos que devem ser produzidos e apresentados pelo empreiteiro para início da empreitada deverão ser previamente submetidos ao Município de Oeiras após validação da Adjudicatária, designadamente:
 - b) Programa de trabalhos, indicando conforme o cronograma, as diversas fases de execução e sua duração com a respetiva carda de mão-de-obra, enumerando os vários equipamentos, materiais, proteções coletivas e outras consideradas necessárias para a execução dos trabalhos.
 - c) O Plano de Segurança e Saúde devidamente adaptado à fase de execução da obra;
 - d) A identificação dos técnicos responsáveis pela direção da obra e pela segurança;
 - e) Listagens dos subempreiteiros e do pessoal (próprio, dos subempreiteiros e dos trabalhadores independentes);
 - f) Listagens dos equipamentos a utilizar em obra, juntando cópias das respetivas certificações quando exigido por lei;
 - g) Plano de Estaleiro, detalhando as zonas de guias, das instalações de apoio à produção, armazenagem e instalações sociais, bem como as respetivas redes técnicas. O Plano de Estaleiro deverá identificar, ainda, as vias de circulação, normais e de emergência, em articulação com o que se encontrar definido para a circulação no estaleiro geral. Deve indicar, também o modo de vedação e vigilância do estaleiro;
3. A Adjudicatária fará incluir no Contrato a celebrar com o empreiteiro o prazo máximo para a conclusão da Obra, a contar da data da respetiva consignação.

4. O Contrato de empreitada deverá integrar a previsão de sanções pecuniárias por cada dia de atraso na conclusão da Obra, a pagar pelo empreiteiro à Adjudicatária.
5. A Adjudicatária comunicará atempadamente ao Município de Oeiras a data efetiva da conclusão da Obra, designadamente para efeito da realização da vistoria seguidamente definida.
6. Para efeitos da verificação da conclusão integral dos trabalhos haverá lugar a uma vistoria conjunta dos representantes do Município de Oeiras designados para o efeito, da Adjudicatária e do empreiteiro, a qual deverá ser lavrada em auto.

CLÁUSULA 31.ª | Licença de utilização

1. A Adjudicatária apresentará o pedido de licença/autorização de utilização ou documento equivalente segundo a legislação aplicável nos serviços da entidade competente no prazo de 5 (cinco) dias após a realização da vistoria prevista na cláusula anterior, ou logo que estejam reunidas todas as condições para o efeito.
2. Para efeito no número anterior, à Adjudicatária caberá instruir o respetivo requerimento com todas as informações e documentos técnicos que se encontrem na sua posse e sejam necessários para a realização das respetivas vistorias e demais procedimentos inerentes ao licenciamento da utilização.
3. O Município de Oeiras desenvolverá os seus melhores esforços no sentido de obter a licença/autorização de utilização no mais curto espaço de tempo possível, através do acompanhamento do respetivo processo junto do Município de Oeiras e das demais entidades intervenientes.
4. Sempre que, por motivo imputável ao Município de Oeiras, se verifique algum atraso no processo de licenciamento e de tal facto resultar atraso no cumprimento do prazo de realização da Obra, a Adjudicatária terá o direito de requerer o mecanismo de reposição do equilíbrio financeiro.

CLÁUSULA 32.ª | Exclusividade

1. Enquanto vigorar, e salvo quando disposto em contrário no presente Caderno de Encargos, o Contrato confere à Adjudicatária o direito exclusivo, perante os clientes, de assegurar os

serviços de gestão, exploração e de manutenção, se lhe estiverem, nesse momento, adjudicados.

2. Tal exclusividade não engloba qualquer direito de preferência ou compensatório no caso de eventual instalação e/ou exploração de outro estabelecimento com características similares no Parque dos Poetas, que decorram por iniciativa do Município de Oeiras ou qualquer outra entidade.

CLÁUSULA 33.ª | Modificação do âmbito e termos do Contrato

1. Sem prejuízo do disposto neste Caderno de Encargos, o Contrato poderá ser modificado, por acordo entre as partes, nomeadamente no que se refere ao horário de funcionamento e demais condições operacionais da exploração, nos termos do artigo 311.º e seguintes do CCP.
2. As alterações ao Contrato estão sujeitas às obrigações de publicidade previstas no n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 146/2014, de 9 de outubro, no que lhe for aplicável.

CLÁUSULA 34.ª | Bens afetos à Atividade

1. Sem prejuízo do estabelecido na lei, e tenham ou não sido inventariados no âmbito do descrito no n.º 7 desta cláusula, ficam afetos à atividade os seguintes bens, nela se integrando para os devidos e legais efeitos:
 - a) Os bens móveis e imóveis, entregues à Adjudicatária e afetos à gestão, exploração e manutenção dos estabelecimentos comerciais na propriedade do Município de Oeiras, para efeitos de construção e exploração, os quais são descritos no Auto de Entrega, a efetuar na data de início da atividade;
 - b) Todos os direitos de propriedade intelectual e industrial de que a Adjudicatária seja titular e que estejam afetos ou ao serviço da exploração.
2. A Adjudicatária não pode ceder, arrendar, alienar, hipotecar, penhorar, ou por qualquer outra forma transmitir ou onerar, os bens imóveis, os equipamentos que sejam propriedade do Município de Oeiras e que possam vir a ser instalados, acessórios ou as infraestruturas e as instalações integradas ou afetas à atividade, sem prévia autorização do Município de Oeiras.

3. Compete à Adjudicatária a gestão de todo o equipamento afeto à atividade devendo esta zelar pela correta gestão e manutenção do mesmo, devendo, para o efeito dispor de espaço de armazenamento adequado.
4. A Adjudicatária é obrigada a manter todos os equipamentos em perfeitas condições de segurança e operacionalidade, de acordo com a legislação aplicável, bem como suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação.
5. A Adjudicatária deve elaborar um inventário onde conste a totalidade do património afeto à respetiva exploração, o qual deve manter atualizado.

CLÁUSULA 35.ª | Objectos de valor

Os objetos de valor encontrados pela Adjudicatária no âmbito da execução da exploração e nos locais por estes abrangidos deverão ser entregues às autoridades policiais competentes.

CLÁUSULA 36.ª | Patentes, licenças, outros custos

São da responsabilidade da Adjudicatária quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas, licenças ou outros direitos de propriedade intelectual ou industrial.

CLÁUSULA 37.ª | Informações preliminares sobre os locais de realização dos trabalhos da prestação de serviços

1. Independentemente da quantidade e da completude das informações fornecidas pelo Município de Oeiras aos Concorrentes e à Adjudicatária, esta deve inteirar-se, previamente ao seu início, e no seu decurso, das condições de realização dos trabalhos que integrarão a exploração dos dois estabelecimentos comerciais.
2. O Município de Oeiras não se responsabiliza por quaisquer danos que a Adjudicatária possa vir a sofrer e/ou quaisquer despesas em que esta venha a incorrer por falta ou pela inexatidão de informações relativas às condições locais.

CLÁUSULA 38.ª | Financiamento

1. A Adjudicatária assume o financiamento da totalidade dos trabalhos a executar, bem como o da aquisição e instalação de todo o equipamento e apetrechamento necessários ao

adequada exercício da atividade, objeto do presente Contrato de Arrendamento e Exploração.

2. O Município de Oeiras não participará no investimento nem avaliará empréstimos que a Adjudicatária venha a contrair para o efeito.

CLÁUSULA 39.ª | Reversão

1. No final da exploração dos dois estabelecimentos comerciais, reverterão para o Município de Oeiras, livres de quaisquer encargos, a totalidade dos bens afetos à atividade, nos termos do nº 7 do artigo 422º e do artigo 425º do CCP.
2. Incluem-se nos bens referidos no número anterior todos os equipamentos afetos à atividade, que figurem no inventário constante do último Relatório de Operação aprovado **(Anexo VII)**.

CLÁUSULA 40.ª | Resgate

1. O Município de Oeiras pode, por justificado interesse público e decorridos cinco (5) anos completos contados a partir data de início da gestão e exploração dos dois estabelecimentos comerciais, resgatar a mesma, mediante aviso prévio à Adjudicatária com, pelo menos, um (1) ano de antecedência.
2. O resgate tem como efeito a cessação do Contrato, incluindo a reversão, nos termos do presente Caderno de Encargos, com os efeitos previstos no artigo 425.º do CCP.
3. No período de pré-aviso referido no n.º 1 desta cláusula, as partes tomarão, concertadamente, as medidas adequadas à continuidade do serviço sem quebra de qualidade.
4. As obrigações assumidas pela Adjudicatária após a notificação referida no n.º 1 da presente cláusula, só vinculam o Município de Oeiras quando este as haja autorizado, prévia e expressamente.
5. Em caso de resgate, a Adjudicatária terá direito a uma indemnização determinada nos seguintes termos:

$$PR = \sum_{j=0}^n \left(\frac{RO}{(1+i)^j} \right)$$

Em que:

PR = Preço do Resgate

RO* = Média anual dos resultados operacionais (antes de amortizações, depreciações, gastos de financiamento e impostos – EBITDA) obtidos pela Adjudicatária durante os anos de exploração efetivamente decorridos

n = Número de anos que faltarem para o termo do Arrendamento e da Exploração à data do resgate

i = taxa de inflação registada no último ano anterior ao que ocorrer o resgate (sendo i maior ou igual a zero)

RO* - *“O cálculo é efetuado nos termos do Anexo II da Portaria nº 220/2015, de 24 de julho”*

6. O Município de Oeiras reserva-se, ainda, no direito de resgatar parcialmente o objeto da exploração, por motivos de interesse público, pagando uma indemnização, calculada com base nas despesas que a Adjudicatária ainda não tenha amortizado e que representem investimentos em bens inseparáveis dos locais ocupados ou em bens cuja desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.
7. Só há lugar ao pagamento das indemnizações referidas nos números anteriores quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo da Adjudicatária.
8. A caução e as garantias prestadas são liberadas um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pelo Município de Oeiras aos respetivos depositários ou emitentes.

CLÁUSULA 41.ª | Sistema interno de gestão da qualidade

A Adjudicatária deve manter válidas, até ao término do Contrato, as certificações de qualidade apresentadas aquando da habilitação apresentada no âmbito do presente Concurso.

CLÁUSULA 42.ª | Seguros

1. A Adjudicatária deve apresentar apólices de seguro que cubram a totalidade do valor do Arrendamento e da Exploração, nos termos previstos no Programa do Procedimento.
2. A Adjudicatária cumpre o disposto no número anterior apresentando, pelo menos, as seguintes apólices:
 - a. Apólice de seguro de responsabilidade civil relativo aos riscos próprios do exercício da sua atividade, que inclua a cobertura de danos materiais e pessoais a terceiros, com o capital mínimo exigido por lei; e

- b. Apólice de seguro que cubra o valor do edificado, das instalações, dos equipamentos e outros bens, afetos ou a afetar, contra qualquer tipo de acidente, dano ou vandalismo pelo seu valor real.
3. Os seguros referidos no número anterior devem vigorar desde a data de início da exploração dos dois estabelecimentos comerciais até ao seu termo, obrigando-se a Adjudicatária a apresentar ao Município de Oeiras, anualmente, cópias devidamente atualizadas de acordo com a atualização do número de equipamentos afetos à atividade e o respetivo recibo de pagamento.
4. Os encargos referentes a todos os seguros, bem como qualquer dedução efetuada pela Companhia Seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável, serão exclusivamente da conta da Adjudicatária.
5. A existência dos seguros indicados nos números anteriores, bem como de outros obrigatórios por lei, não exime a Adjudicatária da sua obrigação de indemnizar pelos prejuízos não cobertos por estes, referentes a sinistros por que seja responsável.

CLÁUSULA 43.ª | Sequestro

1. O Município de Oeiras pode, mediante sequestro da exploração dos estabelecimentos comerciais, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas, designadamente nas situações previstas no artigo 421.º do CCP, bem como adotar todas e quaisquer medidas que considere necessárias para assegurar a continuidade dos serviços prestados ou até à normalização da situação pelo tempo julgado necessário pelo Município de Oeiras.
2. A Município de Oeiras pode efetuar o sequestro nas seguintes situações geradas por motivo imputável à Adjudicatária:
 - c) Quando ocorra a cessação ou suspensão, total ou parcial, das atividades que são objeto da presente Exploração;
 - d) Quando o Município de Oeiras considere, justificadamente, que existem graves deficiências na organização regular desenvolvimento das atividades objeto da exploração, ou que o estado das instalações e equipamentos comprometem a segurança dos utentes e utilizadores dos estabelecimentos comerciais.

3. A verificação, pelo Município de Oeiras, da impossibilidade do restabelecimento do normal funcionamento dos serviços, após o termo do prazo para o sequestro, é fundamento para resolução do Contrato, pelo Município de Oeiras, sem lugar a indemnização da Adjudicatária.

CLÁUSULA 44.ª | Resolução

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais da resolução do Contrato, o Município de Oeiras poderá resolver o Contrato quando se verifique alguma das situações previstas no artigo 423.º, n.º 1, do CCP, bem como nos casos e termos previstos no presente Caderno de Encargos, no Contrato e demais documentos, designadamente, com fundamento nos seguintes factos:
- a) Incumprimento dos deveres legais da Adjudicatária;
 - b) Impossibilidade do restabelecimento do normal funcionamento do serviço após o termo do prazo para o sequestro;
 - c) Oposição reiterada ao exercício da fiscalização da execução do Contrato ou repetida desobediência às determinações do Município de Oeiras ou, ainda, reiterada inobservância das leis e regulamentos aplicáveis à prestação dos serviços contratados;
 - d) Recusa em proceder à adequada conservação e reparação dos equipamentos necessários à boa execução dos trabalhos adstritos à prestação dos serviços contratados;
 - e) Apresentação à insolvência ou declaração de insolvência da Adjudicatária;
 - f) Transmissão ou oneração da exploração dos estabelecimentos, no todo ou em parte, sem autorização do Município de Oeiras;
 - g) Falta de cumprimento das disposições do Contrato de Arrendamento e Exploração, incluindo as do presente Caderno de Encargos e Programa do Concurso;
 - h) Prestação de indicações ou informações falsas ao Município de Oeiras;
 - i) Prática de atividades fraudulentas que por qualquer modo lesem o interesse público;
 - j) A falta de pagamento de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
 - k) O exercício de atividades diferentes das previstas no objeto social;

- l) Não cumprimento reiterado de obrigações que originem a aplicação de sanções pecuniárias previstas neste Caderno de Encargos ou no Contrato de Arrendamento e Exploração;
 - m) A desobediência reiterada às instruções emanadas pelo Município de Oeiras relativamente à conservação das instalações ou à eficiência do serviço;
 - n) A liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou a inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social;
 - o) A condenação por sentença transitada em julgado por qualquer delito que afete a sua honorabilidade profissional;
 - p) Incumprimento do disposto em qualquer cláusula do presente Caderno de Encargos.
2. A resolução com fundamento nos factos descritos no número anterior não confere direito a qualquer indemnização à Adjudicatária, sendo esta, além disso, responsável pelos prejuízos deles resultantes.

CLÁUSULA 45.ª | Cláusula Penal

1. A resolução sancionatória do Contrato, pelo incumprimento definitivo do mesmo pela Adjudicatária, confere ao Município de Oeiras o direito a uma indemnização pelos prejuízos sofridos pelo inadimplemento da contraparte, indemnização essa que, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 810.º do Código Civil, será no montante de 37.500,00 € (trinta e sete mil e quinhentos euros), correspondente a 5% do total do valor do investimento previsto efetuar pela adjudicatária, para os dois estabelecimentos.
2. O disposto no número anterior não obsta a que o contraente público exija indemnização pelo dano excedente à pré liquidação ali concretizada.

CLÁUSULA 46.ª | Casos Fortuitos ou de Força Maior

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, foi impedido de cumprir as obrigações assumidas no Contrato.
2. Não podem ser impostas penalidades à Adjudicatária, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não

pudesse conhecer ou prever à data da celebração do Contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

3. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
4. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades da Adjudicatária ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pela Adjudicatária de normas legais;
 - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações da Adjudicatária cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos da Adjudicatária não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros;
 - h) Execução das obras relevantes sem aprovação prévia do Município de Oeiras;
 - i) A não obtenção das necessárias licenças e autorizações administrativas;
 - j) Recusa em proceder à adequada exploração e manutenção dos dois estabelecimentos comerciais, incluindo dos seus equipamentos;
 - k) Recusa na prestação de informações obrigatórias definidas no presente Caderno de Encargos ou a prestações de informações falsas;
 - l) Incumprimento no disposto na cláusula relativa a encargos sociais com Pessoal prevista no presente Caderno de Encargos.

5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
6. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

CAPÍTULO III – REMUNERAÇÃO

CLÁUSULA 47.ª | Remuneração da Adjudicatária

1. A remuneração auferida pela Adjudicatária corresponderá ao total da receita recolhida na gestão e exploração dos dois estabelecimentos comerciais, através de todos os métodos de pagamento disponibilizados aos clientes.
2. Os valores arrecadados no âmbito da exploração dos dois estabelecimentos comerciais são receitas exclusivas da Adjudicatária.

CLÁUSULA 48.ª | Retribuição mensal

- 1 - A Adjudicatária pagará a retribuição mensal devida, até ao 8º dia da mensalidade a que respeita, o qual será devido a partir da data de início da exploração dos dois estabelecimentos comerciais e mediante a emissão da primeira fatura.
- 2 - Para efeitos do disposto no número anterior, será considerada como data de início da atividade, a data indicada na cláusula 19ª ou, caso o início da atividade se verifique em data anterior à data constante de documento que efetive a data de início de exploração dos dois estabelecimentos comerciais.
- 3 – Atendendo ao montante envolvido no investimento inicial, a retribuição mensal a pagar pela exploração dos dois estabelecimentos comerciais, beneficia de um período de carência da seguinte forma:
 - a) De 12 (doze) meses, contados a partir do início da atividade, sendo que, nos primeiros 6 (seis) meses, após o início da atividade, não há lugar ao seu pagamento e nos 6 (seis) meses subsequentes, haverá uma redução de 50% do valor da retribuição

mensal, no que diz respeito ao estabelecimento do RESTAURANTE/CAFÉ CONCERTO no Templo da Poesia;

- b) De 18 (dezoito) meses, contados a partir do início da atividade, sendo que, nos primeiros 12 (doze) meses, após o início da atividade, não há lugar ao seu pagamento e nos 6 (seis) meses subsequentes, haverá uma redução de 50% do valor da retribuição mensal, no que diz respeito ao estabelecimento da CONFEITARIA/CAFETARIA COM ESPLANADA no Jardim Miradouro.

4 - A falta de pagamento no prazo estipulado no n.º 1 faz incorrer a Adjudicatária em mora, que determinará a obrigação do pagamento do preço mensal em dívida acrescido de juros de mora à taxa legal, sem prejuízo de ser causa de resolução do Contrato de Arrendamento e Exploração por parte do Município de Oeiras caso haja 3 (três) meses de atraso no pagamento.

5 - Em caso de falta de pagamento e sem prejuízo do disposto no número anterior o Município de Oeiras reserva-se no direito de acionar a caução prestada.

6 - O preço mensal devido será atualizado, anualmente, de acordo com o Índice de Preços no Consumidor (IPC) publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

CLÁUSULA 49.ª | Horário de funcionamento

1. O estabelecimento comercial no TEMPLO DA POESIA funcionará, simultaneamente, todos os dias da semana em que o Parque dos Poetas e o Templo da Poesia estiverem abertos ao público, podendo haver um dia de descanso semanal, e no horário máximo fixado para o funcionamento do Parque dos Poetas.
2. O horário de funcionamento é das 10 horas às 20 horas no inverno e das 9 horas às 23 horas no Verão.
3. O horário referido nas alíneas anteriores, poderá ser objeto de ampliação, caso tal venha a ser acordado entre a Adjudicatária e o Município de Oeiras, ou de redução por parte dos serviços do Município, mediante comunicação formal, caso se verifiquem reclamações resultantes de nível elevado de ruído provocado pelo funcionamento do estabelecimento.
4. O estabelecimento comercial NO ESPAÇO DE MIRADOURO/MIRANTE DO PARQUE DOS POETAS, poderá funcionar, simultaneamente, todos os dias da semana em que o Parque dos Poetas estiver aberto ao público, podendo haver um dia de descanso semanal, e num

horário, que dado ter uma entrada independente do Parque dos Poetas, pode ser fixado para o seu funcionamento num quadro comercial do ramo.

5. O horário de funcionamento deste espaço pode ocorrer entre as 9 horas e as 23 horas durante todo o ano.
6. O horário referido na alínea anterior, poderá ser objeto de ampliação, caso tal venha a ser acordado entre Adjudicatária e o Município de Oeiras, ou de redução por parte dos serviços do Município, mediante comunicação formal, caso se verifiquem reclamações resultantes de nível elevado de ruído provocado pelo funcionamento do estabelecimento.

CLÁUSULA 50.ª | Obrigações adicionais

1. Deve haver lugar a uma articulação permanente entre a Adjudicatária e o Município de Oeiras no âmbito da exploração, devendo os representantes de ambos reunirem-se sempre que necessário, de forma a garantir a eficaz gestão da exploração dos dois estabelecimentos comerciais.
2. Compete à Adjudicatária elaborar ata de todas as reuniões existentes, incluindo as mencionadas no número anterior, que o Município de Oeiras aprovará ou retificará no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.
3. Sempre que a Adjudicatária se oponha à retificação prevista no número anterior, deve apresentar, nos 3 (três) dias úteis subsequentes, sob pena de se considerar aceite a retificação, reclamação em que especifique a natureza dos vícios, erros ou faltas relativas às propostas de alteração do Município de Oeiras.
4. A Adjudicatária será obrigada a fornecer ao Município de Oeiras os contactos permanentes do Diretor Técnico da Exploração, de forma a ser possível alertá-lo sempre que haja a necessidade de efetuar trabalhos com urgência e para que estes disponibilizem, em tempo útil, os equipamentos, as viaturas e o pessoal, necessários à resolução de problemas surgidos.

CLÁUSULA 51.ª | Prestação de contas da operação

1. A Adjudicatária deve apresentar, nas datas estabelecidas nos termos do presente Caderno de Encargos, o Relatório de Operação, onde conste a justificação dos valores mencionados

na cláusula 47.ª do presente Caderno de Encargos, até dia 30 de março do ano seguinte a que diga respeito.

2. No Relatório de Operação, a entregar anualmente, devem ser anexos o Orçamento e o Relatório e Contas legalmente certificados e os Balancetes anuais.
3. Os elementos mínimos do Relatório de Operação são os descritos no **Anexo VII** do presente Caderno de Encargos.

CLÁUSULA 52.ª | Reposição de Equilíbrio Financeiro do Contrato

1. No caso de existirem alterações das condições contratualmente estabelecidas, poderá haver lugar à reposição do equilíbrio financeiro do Contrato, nos termos previstos nos artigos 282.º e 314.º do CCP.
2. Não serão razões atendíveis para pedido de reposição de equilíbrio financeiro:
 - a) A construção e/ou exploração e/ou desativação de outros estabelecimentos comerciais, no Parque dos Poetas;
 - b) Alterações ou implementação de quaisquer outros produtos e serviços, implementados por iniciativa do Município de Oeiras ou qualquer outra entidade externa autorizada para o efeito, localizados dentro do Parque dos Poetas.
7. Nos restantes casos, e sempre que se verificarem alterações das condições contratualmente estabelecidas, poderá haver lugar à reposição do equilíbrio financeiro do Contrato, nos termos previstos no CCP.

CAPÍTULO IV – PESSOAL

CLÁUSULA 53.ª | Estrutura de pessoal

1. A Adjudicatária deve manter ao seu serviço uma estrutura de pessoal técnico e administrativo que permita dar cabal satisfação e que possibilite a boa execução das obrigações por si assumidas no âmbito da exploração dos dois estabelecimentos comerciais, incluindo as exigências constantes deste Caderno de Encargos, afetando-os aos

respetivos trabalhos de acordo com as necessidades existentes e nos termos definidos no Contrato de Arrendamento e Exploração, no Caderno de Encargos e demais documentos.

2. A Adjudicatária deve afetar ao universo da exploração, de forma exclusiva e permanente, os meios humanos, devidamente habilitados e formados, necessários para a prossecução das atividades decorrentes da exploração dos dois estabelecimentos comerciais.

CLÁUSULA 54.ª | Obrigações relativas ao pessoal

1. São da exclusiva responsabilidade da Adjudicatária, todas as obrigações relativas ao pessoal afeto, à sua aptidão profissional e à sua disciplina.
2. A Adjudicatária compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes da legislação portuguesa e dos regimes especiais previstos em tratados ou convenções internacionais de que Portugal faça parte ou a que adira, em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
3. A Adjudicatária compromete-se ainda a respeitar as normas aplicáveis em vigor em matéria social, laboral, ambiental e de igualdade de género, decorrentes do direito internacional, europeu, nacional ou regional.
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores constitui fundamento para resolução do Contrato, sem prejuízo de outras penalidades, legal ou contratualmente previstas, cabendo exclusivamente ao Município de Oeiras apreciar a sua gravidade para fim de aplicação das cominações que estejam nas suas competências.
5. A Adjudicatária deve proceder à substituição de qualquer trabalhador, sem qualquer encargo para o Município de Oeiras, que não mostre possuir o perfil exigível para o desempenho da função, aceitando como fundamento suficiente o simples pedido de substituição pelo Município de Oeiras.

CLÁUSULA 55.ª | Encargos Sociais

A Adjudicatária é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente a legislação de trabalho e a inscrever todos os trabalhadores ao serviço do presente Contrato de Arrendamento e Exploração, na Segurança Social.

CLÁUSULA 56.ª | Segurança, Higiene e Saúde no trabalho

1. A Adjudicatária está obrigada a cumprir e a fazer cumprir às pessoas singulares ou coletivas por si contratadas as normas relativas à segurança, higiene e saúde no trabalho.
2. A Adjudicatária deve definir os procedimentos de prevenção dos riscos das atividades a executar, informando os trabalhadores envolvidos.
3. A Adjudicatária deve submeter os trabalhadores a exames médicos de admissão e periódicos, nos termos da lei.

CLÁUSULA 57.ª | Disciplina no local de trabalho

1. A Adjudicatária é obrigada a manter a boa ordem nos locais de trabalho e a retirar deste, sempre que lhe seja ordenado, o pessoal que o Município de Oeiras entender, devido designadamente a:
 - a) Não possuir capacidade profissional e/ou cuja permanência no local julgue inconveniente para a disciplina e bom andamento da atividade;
 - b) Não cumprir as disposições legais em vigor, referentes à segurança e aos serviços médicos no trabalho.
2. Todo e qualquer indivíduo, que tenha recebido ordem de saída ou de abandono do local da exploração, não poderão ser readmitidos sem o consentimento escrito do Município de Oeiras.
3. Todos os acidentes de trabalho devem ser imediatamente comunicados ao Município de Oeiras sem prejuízo das comunicações legalmente exigidas.

CLÁUSULA 58.ª | Vestuário

Todo o pessoal que desempenhe funções nos serviços que integrem a exploração dos dois estabelecimentos comerciais deverão possuir vestuário adequado, de acordo com todas as normas impostas pela legislação em vigor para higiene e segurança no trabalho, em função de cada serviço a que esteja afeto, bem como a respetiva identificação, sendo a aquisição dos uniformes da responsabilidade da Adjudicatária.

CAPÍTULO V - DIRECÇÃO TÉCNICA, FISCALIZAÇÃO E CONTROLO

CLÁUSULA 59.^a | Direcção Técnica

1. A Direcção Técnica afeta à exploração dos dois estabelecimentos comerciais deve ser confiada a técnicos com qualificação e experiência adequadas, nomeadamente, e no mínimo, experiência profissional na gestão de uma exploração da mesma natureza.
2. Antes da assinatura do Contrato, a Adjudicatária deve informar, por escrito, o nome do responsável técnico, do Médico do Trabalho bem como dos Chefes de Turno, indicando as suas qualificações técnicas e ainda se os mesmos pertencem ou não ao seu quadro técnico.
3. O técnico designado para a Direcção Técnica deverá subscrever declaração em que assuma a responsabilidade pelo exercício dessas funções e se comprometa a fazê-lo com proficiência e assiduidade, devendo a Adjudicatária, antes do início da atividade, apresentar o seu Curriculum Vitae à consideração do Município de Oeiras, de modo a permitir comprovar a qualificação técnica mínima e experiência solicitadas no número 1.
4. Caso, a qualquer momento, venha a ocorrer a substituição do diretor técnico, a Adjudicatária deverá informar o Município de Oeiras, por escrito, do nome do novo Diretor Técnico, indicando a sua qualificação técnica e juntando o seu *Curriculum Vitae*, bem como indicando se o mesmo pertence, ou não, aos seus quadros técnicos.
5. Para efeitos do disposto no número anterior, o novo Diretor Técnico deve deter, no mínimo, a mesma experiência e qualificação do Diretor substituído.
6. Nos casos previstos nos números anteriores, a informação aí referida será acompanhada de uma declaração subscrita pelo técnico designado, nos termos previstos no n.º 3 da presente cláusula.
7. As ordens, os avisos e as notificações que o Município de Oeiras emita e que se relacionem com os aspetos técnicos da execução da respetiva atividade poderão ser dirigidas diretamente ao Diretor Técnico, a quem deverão ser conferidos os poderes necessários para representar a Adjudicatária perante o Município de Oeiras.
8. O Diretor Técnico de cada estabelecimento deve acompanhar assiduamente os trabalhos que se desenvolvam no âmbito da exploração dos dois estabelecimentos comerciais e estar

presente nos locais de realização dos mesmos, sempre que para tal seja convocado pelo Município de Oeiras.

9. O Município de Oeiras pode, a todo o tempo e por quaisquer motivos relacionados com o seu desempenho ou que se relevem de interesse para a exploração dos dois estabelecimentos comerciais, impor a substituição do Diretor Técnico.
10. Para além da Direção Técnica prevista nesta cláusula, a Adjudicatária deve acautelar o bom acompanhamento da atividade, incluindo a boa assessoria técnica.
11. Sempre que convocados pelo Município de Oeiras e com o conhecimento prévio do respetivo Diretor Técnico, devem os técnicos das áreas referidas no n.º 2 da presente Cláusula comparecer nos locais que o Município de Oeiras indique para discussão e resolução de eventuais problemas e/ou questões que devam ser tratadas.
12. O Município de Oeiras pode impor a substituição de qualquer um dos técnicos referidos no número anterior, a todo o tempo e por quaisquer motivos, devidamente comprovados, relacionados com o seu desempenho ou que se relevem de interesse para a exploração dos dois estabelecimentos comerciais.

CLÁUSULA 60.ª | Obrigações adicionais

1. Deve haver lugar a uma articulação permanente entre a Adjudicatária e o Município de Oeiras, devendo os representantes de ambos reunirem-se, no mínimo, semestralmente, e sempre que necessário, de forma a garantir a eficaz gestão da exploração dos dois estabelecimentos comerciais.
2. Compete à Adjudicatária, no prazo máximo de 5 dias úteis, elaborar e entregar a ata de todas as reuniões ocorridas, incluindo as mencionadas no número anterior, que posteriormente o Município de Oeiras aprovará ou retificará.
3. Sempre que a Adjudicatária se oponha à retificação prevista no número anterior, deve apresentar, nos 3 dias úteis subsequentes, sob pena de se considerar aceite a retificação, reclamação em que especifique a natureza dos vícios, erros ou faltas que identifique nas propostas de alteração do Município de Oeiras.
4. A Adjudicatária será obrigada a fornecer ao Município de Oeiras os contactos permanentes do Diretor Técnico, de forma a ser possível alertá-lo sempre que haja necessidade de

efetuar trabalhos com urgência e para estes disponibilizem, em tempo útil, os equipamentos, as viaturas e o pessoal necessários à resolução de problemas surgidos.

CLÁUSULA 61.ª | Representantes do Município de Oeiras para efeitos de fiscalização da execução do Contrato

O Município de Oeiras notificará a Adjudicatária da identidade dos representantes que designe para a fiscalização dos trabalhos e dos serviços a serem executados no âmbito da presente exploração, nos termos da cláusula seguinte e sem prejuízo da nomeação do gestor do Contrato, nos termos do disposto no artigo 290.ª-A do CCP.

CLÁUSULA 62.ª | Fiscalização da execução do Contrato

1. A Adjudicatária fica sujeita, no que respeite ao cumprimento do Contrato, à fiscalização do Município de Oeiras, que pode, para o efeito, exigir-lhe as informações e os documentos que considere necessários e a quem será facultado livre acesso a todas as infraestruturas e equipamentos afetos à atividade, bem como às instalações da Adjudicatária.
2. Aos fiscais incumbe a verificação da qualidade da prestação de serviços a executar pela Adjudicatária devendo elaborar fichas de ocorrência e de desconformidades, para efeitos de aplicação, por parte do Município de Oeiras, das penalizações referidas na cláusula 65ª, do presente Caderno de Encargos.
3. Quando a Adjudicatária, por sua iniciativa, ou em virtude circunstâncias de força maior, proceda à execução de trabalhos fora do horário de funcionamento previsto e tal implique para o Município de Oeiras o pagamento de horas suplementares aos seus representantes, este será da responsabilidade da Adjudicatária, que deve ressarcir o Município de Oeiras de tais encargos, que por sua vez deverão ser contabilizados no Relatório de Operação.

CLÁUSULA 63.ª | Relatórios

1. Sem prejuízo de outros documentos e planos previstos no presente Caderno de Encargos, a Adjudicatária deve apresentar, a partir da data de início da atividade e até ao seu término, Relatórios da sua atividade, com cadência anual.
2. O Relatório de Atividade deve ser apresentado até dia 30 de março do ano seguinte a que diga respeito, conforme descrito no **Anexo VII** do presente Caderno de Encargos.

CLÁUSULA 64.ª | Não interrupção das atividades

1. A submissão de qualquer questão a processo judicial não exonera as partes do pontual e atempado cumprimento das disposições do Contrato e das determinações do Município de Oeiras que no seu âmbito lhe sejam comunicadas, nem permite qualquer interrupção do desenvolvimento das atividades integradas no objeto da exploração, que deverão continuar a processar-se nos termos em vigor à data de submissão da questão até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.
2. O disposto no número anterior relativamente ao cumprimento das determinações do Município de Oeiras pela Adjudicatária, aplicar-se-á também a determinações consequentes sobre a mesma matéria, mesmo que emitidas após a data de submissão de uma questão a tribunal, desde que a primeira dessas determinações tenha sido comunicada à Adjudicatária antes daquela data.

CAPÍTULO VI – SANÇÕES CONTRATUAIS

CLÁUSULA 65.ª | Penalizações

1. O Município de Oeiras pode impor à Adjudicatária sanções pecuniárias, em caso de não cumprimento, parcial ou total, ou de cumprimento defeituoso dos termos e condições definidos no Contrato, no Caderno de Encargos e demais documentos, de acordo com o regime de sanções aqui previstas.
2. Todos os casos de incumprimento ou de cumprimento defeituoso referidos no número anterior serão registados, pela Adjudicatária, nos livros de registo da exploração, aplicando-se o regime de penalizações previsto na presente cláusula.
3. Sempre que o Município de Oeiras ou a Adjudicatária detetem deficiências nos trabalhos e nos serviços seguidamente indicados, esta última deve tomar todas as diligências ao seu alcance no sentido de regularizar a situação, em cumprimento do disposto no Contrato de Arrendamento e Exploração, nos prazos indicados pelo Município de Oeiras, a contar da respetiva tomada de conhecimento, findos os quais lhes serão aplicáveis as sanções pecuniárias previstas no presente Caderno de Encargos e respetivos anexos.

4. As sanções pecuniárias devidas nos termos do n.º 1 do presente artigo, por incumprimento e/ou cumprimento defeituoso, são fixadas pelo Município de Oeiras, em função da gravidade do incumprimento e do grau de culpa, entre 250,00€ e os 50.000,00€.
5. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do Contrato sujeitas a um prazo determinado, referido no presente Caderno de Encargos, o Município de Oeiras pode exigir da Adjudicatária o pagamento de uma multa, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:
 - a) Em caso de incumprimento do prazo para a execução da Obra de construção dos estabelecimentos comerciais – Multa no valor de 1.000,00€, por cada estabelecimento e dia de atraso;
 - b) Incumprimento, por motivo imputável à Adjudicatária, da obrigação de reunir com o representante do Município de Oeiras de acordo com o previsto no presente Caderno de Encargos - Multa de 1.500,00€ por incumprimento verificado;
 - c) Incumprimento da Adjudicatária na sua obrigação de entregar as atas de reunião de acompanhamento conforme disposto no presente Caderno de Encargos - Penalização de 250,00€ por cada dia de atraso em relação ao máximo admissível para entrega da ata;
 - d) Incumprimento, por motivo imputável à Adjudicatária, da sua obrigação de entregar / disponibilizar qualquer documento ou informação nos moldes e prazos previstos no presente Caderno de Encargos - Penalização de 250,00€ por cada dia de atraso em relação ao máximo estabelecido para entrega e/ou disponibilização;
 - e) Incumprimento da Adjudicatária da sua obrigação de declarar os incumprimentos dos níveis de serviço no Relatório Anual - Penalização de 3.000,00€ diário e por cada situação não descrita no devido suporte;
 - f) Incumprimento da obrigação da Adjudicatária de respeitar, ao longo da execução do Contrato, e apenas no âmbito do referido Contrato, as normas aplicáveis em vigor em matéria social, laboral, ambiental e de igualdade de género, decorrentes do direito internacional, europeu, nacional ou regional - Penalização de 3.000,00€ por dia de incumprimento.

6. Se a Adjudicatária não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 10 (dez) dias o Município de Oeiras pode utilizar a caução para pagamento das mesmas.
7. As multas previstas no presente artigo não obstam a que o Município de Oeiras exija uma indemnização pelo dano excedente.
8. Quaisquer danos ou prejuízos causados pela Adjudicatária a terceiros na exploração e respetiva gestão por força de incumprimentos do Contrato de Arrendamento e Exploração, são da exclusiva e integral responsabilidade da Adjudicatária, devendo esta ressarcir o Município de Oeiras de quaisquer quantias por si pagas ou que lhe venham a ser exigidas a esse título, bem como de todos os custos e despesas em que esta incorra por força de tais danos ou prejuízos.
9. Na determinação da gravidade do incumprimento, o Município de Oeiras tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do Concessionário e as consequências do incumprimento.
10. As penas pecuniárias previstas no presente artigo não obstam a que o Município de Oeiras exija uma indemnização pelo dano excedente.
11. O presente regime de sanções pecuniárias aplicar-se-á independentemente dos factos que originem a infração poderem determinar a resolução ou o sequestro da exploração dos dois estabelecimentos comerciais.

CAPÍTULO VII - RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

CLÁUSULA 66.ª | Arbitragem e foro competente

1. Quaisquer litígios ou diferendos entre as partes relativamente, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução do Contrato que não sejam consensualmente resolvidos no prazo máximo de 20 (vinte) dias devem ser dirimidos por recurso à arbitragem.
2. A submissão de qualquer questão a arbitragem não exonera as Partes do pontual e atempado cumprimento das disposições do Contrato, nem afasta a Adjudicatária do

cumprimento das determinações do Município de Oeiras que, no seu âmbito, lhe sejam comunicadas, mesmo que posteriormente ao pedido de constituição do tribunal arbitral, nem permite ou justifica qualquer interrupção do normal desenvolvimento das atividades e serviços integrados no objeto do presente Concurso.

3. Atento o disposto nos números anteriores, a arbitragem é realizada por Tribunal Arbitral, a constituir nos termos do disposto no artigo 476.º do CCP.
4. Para efeitos do disposto no número anterior, devem, nesse caso, sempre ser observadas as seguintes regras, a saber:
 - a) Sem prejuízo do disposto nas alíneas b) a g) subsequentes, a arbitragem far-se-á de acordo com as regras processuais propostas pelos árbitros;
 - b) O Tribunal Arbitral é composto por três árbitros;
 - c) O Município de Oeiras, designa um árbitro, a Adjudicatária designa um outro árbitro e o terceiro, que preside, é cooptado pelos dois árbitros designados;
 - d) A nomeação dos árbitros pelas partes deve ser feita no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da receção, por escrito, do pedido de arbitragem;
 - e) No caso de alguma das partes não designar árbitro ou no caso de os árbitros designados pelas partes não acordarem na escolha do árbitro-presidente, deve este ser designado pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo territorialmente competente, a requerimento de qualquer das partes;
 - f) Se não houver acordo quanto ao objeto do litígio, o mesmo será o que resultar da petição da parte demandante e da resposta da parte demandada, se a houver, sendo fixado pelo árbitro-presidente;
 - g) A arbitragem é sediada em Oeiras e decorre em língua portuguesa, devendo a respetiva decisão do Tribunal Arbitral ser proferida no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar do termo da instrução do processo, configuram a decisão final pela arbitragem relativamente às matérias em causa e incluem a fixação das custas do processo e a forma da sua repartição pelas Partes.
5. O Tribunal Arbitral, salvo compromisso pontual entre as Partes, julga segundo o direito constituído e das suas decisões não cabe recurso, exceto se estiver em causa a resolução do Contrato pela Adjudicatária e a mesma for julgada procedente ou nas situações previstas no n.º 5 do artigo 476.º do CCP.

6. O Tribunal Arbitral deve funcionar de acordo com as regras fixadas no Contrato, observando-se, subsidiariamente, o disposto na Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, no Título VIII do Código de Processo nos Tribunais Administrativos e demais legislação e regulamentação aplicáveis.
7. Se decorrerem mais de 3 (três) meses sobre a data da indicação do primeiro árbitro sem que o Tribunal Arbitral esteja constituído, pode qualquer das partes recorrer aos tribunais administrativos considerando-se, então, devolvida a jurisdição a esses tribunais.
8. No caso previsto no número anterior, será exclusivamente competente o juízo dos Contratos públicos do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 67.ª | Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do Contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no Contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do Contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 68.ª | Contagem dos prazos

Os prazos previstos no Contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

CLÁUSULA 69.ª | Legislação aplicável

O Contrato é regulado pela legislação portuguesa.

ANEXO I

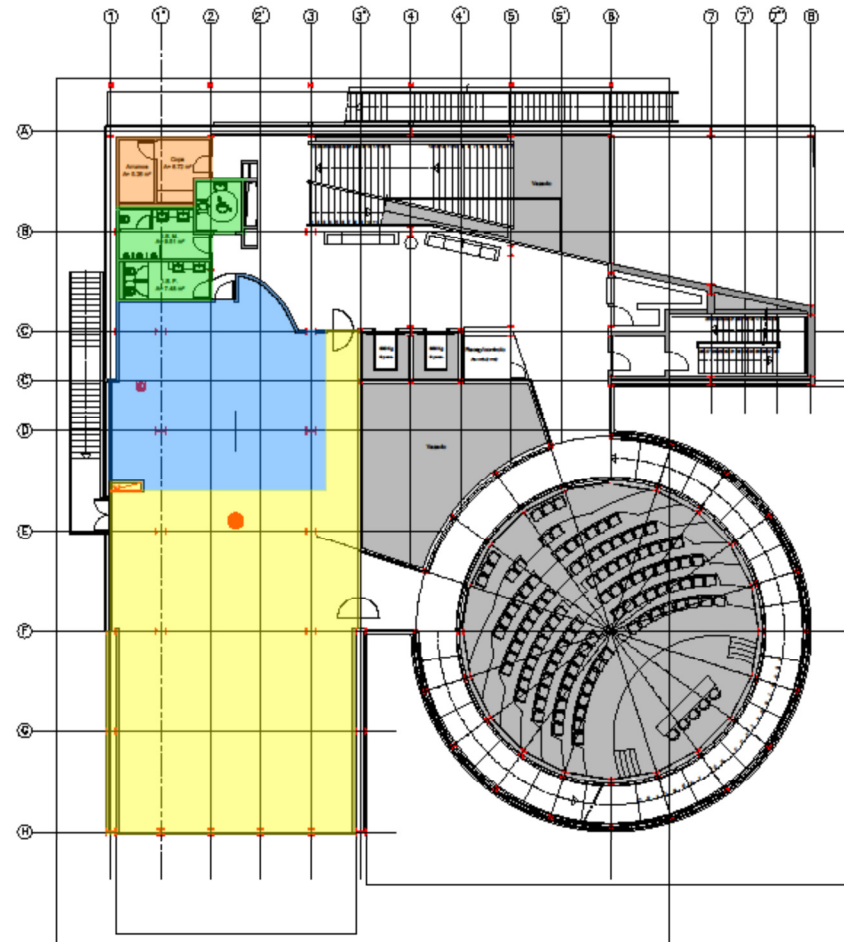


ANEXO II



ANEXO III

RESTAURANTE



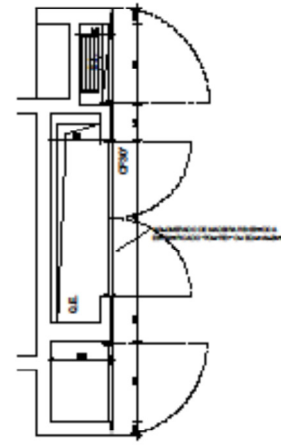
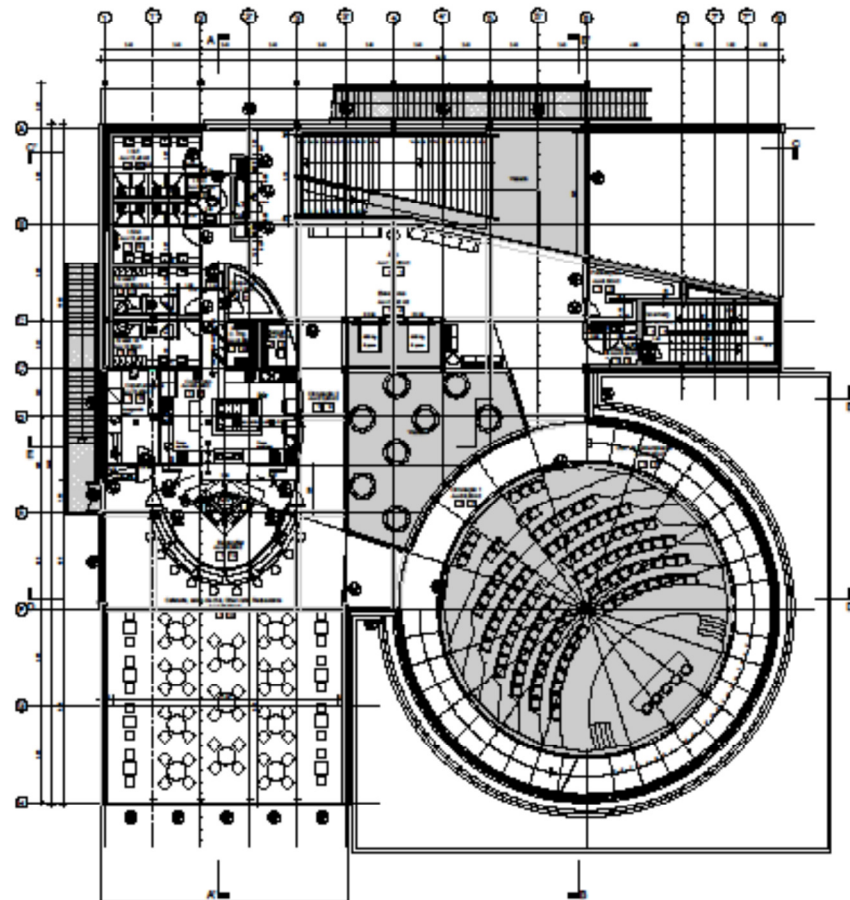
LEGENDA:
 Restaurante / Café Concerto no Templo da Poesia
 - Área total 350m²

- Área exclusiva do Templo - 15m²
- Área partilhada - 27m²
- Restauração (Serviço e Sala) - 308m²

Escala 1/200

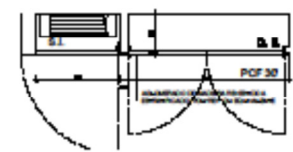
ANEXO IV

RESTAURANTE



	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso
	Porta de acesso

FORMEIRA DOS ARRANJOS
 QUADROS ELECTRICOS DO ATIVD 2
 ESCALA 1:20

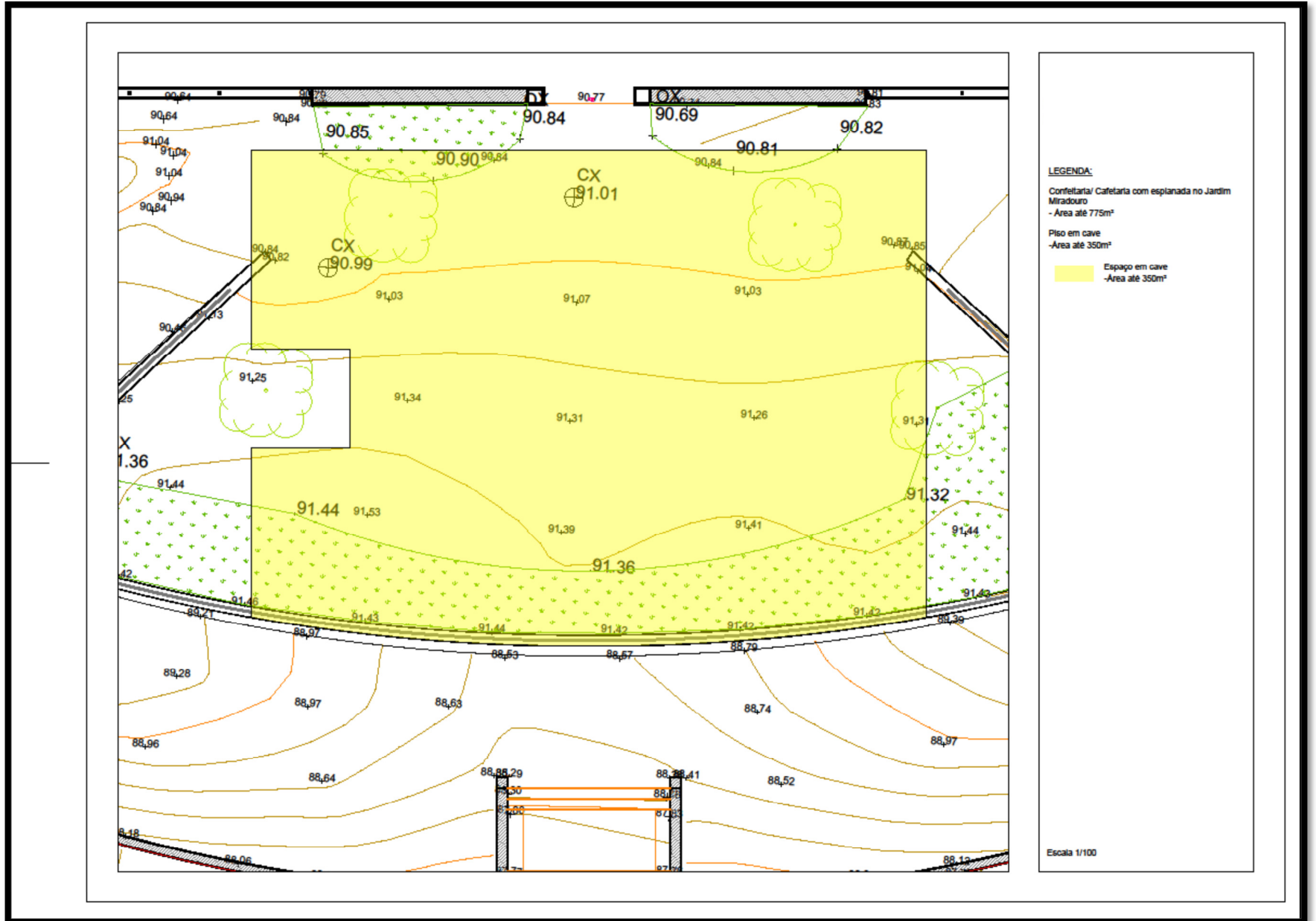


FORMEIRA DOS ARRANJOS
 QUADROS ELECTRICOS DA AC
 ESCADA DE SUBPOBONCA
 ESCALA 1:20

ANEXO V

CAFETARIA

PISO CAVE



ANEXO VII | ELEMENTOS A APRESENTAR NO RELATÓRIO DE OPERAÇÃO

1. A Adjudicatária é obrigada a apresentar os seguintes dados, por ano i:
 - a) Receita Bruta efetiva discriminada, diferenciando os dois estabelecimentos comerciais e as tipologias de utilização;
2. Descrição dos trabalhos de manutenção: apresentação da listagem e caracterização dos trabalhos efetuados no ano anterior e proposta de trabalhos para o próximo ano.
3. Atualização do inventário de todos os bens afetos ao presente Contrato através do preenchimento de uma tabela que contenha no mínimo os seguintes dados:
 - a) Data do levantamento;
 - b) Tipo equipamento/consumível;
 - c) Estado (ativo/stock);
 - d) Observações.
4. Cálculo do valor das penalizações devidas ao incumprimento dos níveis de serviço mínimos.
5. Durante a fase de desenvolvimento do projeto e/ou licenciamento e/ou construção dos estabelecimentos comerciais e até à data de início da sua atividade, será necessário que a Adjudicatária entregue ao Município de Oeiras:
 - a) Cronograma inicial dos trabalhos de desenvolvimento do projeto, licenciamento e construção do parque com menção aos seguintes pontos:
 - i. Marcos de projeto atingidos;
 - ii. Desvios (incluindo justificativos para os mesmos);
 - iii. Trabalhos extraordinários para a correção dos desvios;
 - iv. Grau de execução física e financeira da obra.
6. Informação sobre os principais custos associados à atividade, com os seguintes campos mínimos:
 - a) Pessoal (por categoria)
 - b) Equipamentos (custos de operação, aquisição/financiamento)
 - c) Consumíveis e licenças
 - d) Energia
 - e) Telecomunicações

- f) Seguros
- g) Veículos
- h) Comissões associadas a pagamentos (%)
- i) Outras comissões
- j) Outros custos variáveis com expressão financeira relevante
- k) Serviços externos
- l) Empreitas
- m) Contratos de manutenção

7. Cópia ou hiperligação de acesso ao Relatório e Contas anual da Adjudicatária.

8. Sempre que aplicável, valor das horas extraordinárias a pagar ao Município de Oeiras nos termos definidos no número 3 da cláusula 62ª do presente Caderno de Encargos.