LISBOA
UNIVERSIDADE DE LISBOA

FACULDADE DE MEDICINA LISBOA

CADERNO DE ENCARGOS

Concurso Público para a Cessão de Exploração da Cafetaria do Edifício Egas Moniz da Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, sito no piso 01, Bloco B, Salas 55 e 56

FACULDADE DE MEDICINA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

PARTE I
CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Cláusula 1.ª
Objeto

A cessão de exploração tem por objeto a cessão de exploração da cafetaria sita no piso 01, salas 55 e 56, do Edifício Egas Moniz da Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa.

Cláusula 2.ª
Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos e será reduzido a escrito, integrando igualmente os elementos elencados nas disposições aplicáveis do Código dos Contratos Públicos (CCP).
2. O contrato inicia-se na data da sua assinatura, e mantém-se em vigor pelo prazo de um ano, podendo ser renovado por duas vezes por igual período, se nenhuma das partes comunicar por escrito, até 30 dias antes do termo que não pretende tal renovação.
3. Constituem anexos do Caderno de Encargos os seguintes elementos:
    a. Condições de Exploração
    b. Caracterização e planta do espaço;

Cláusula 3.ª
Constituição da cessão

1. O estabelecimento objeto da cessão de exploração é composto pelo bem imóvel afeto àquela, e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
2. Para o efeito do disposto no número anterior, consideram-se afetos à cessão todos os bens existentes à data da celebração do contrato, bem como os bens a criar, a construir, adquirir ou a instalar pelo cessionário, em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, excluindo pequeno equipamento, eletrodomésticos, atoalhados, cutelaria e louças de mesa e de cozinha.
3. No termo da cessão, revertem gratuitamente e automaticamente para a cedente todos os bens e direitos que integram a cessão de exploração, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o cessionário dentro de um prazo razoável fixado pelo cedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.
4. Caso o cessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, a cedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessárias à reposição dos bens aí referidos.

FACULDADE DE MEDICINA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

5. A caução a prestar pelo cessionário responde pelo incumprimento dos deveres de zelo e cuidado do espaço destinado à cessão de exploração, para ressarcimento dos respetivos custos de reparação a incorrer pela cedente, aquando do termo do prazo de duração do contrato, nos termos do número anterior, correndo os respetivos custos adicionais por conta do cessionário.

CAPÍTULO II
ESTIPULAÇÕES CONTRATUAIS

Secção I
Obrigações

Cláusula 4.ª
Obrigações do cessionário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorre para o cessionário a obrigação principal de exploração da cafetaria mediante pagamento de compensação mensal financeira à cedente, sob fiscalização da cedente, sem prejuízo da autonomia técnica do cessionário.
2. A cedente monitorizará em contínuo a exploração, com vista a verificar se a mesma reúne as características, especificações e requisitos técnicos, legal e contratualmente definidos.
3. Constituem obrigações adicionais do cessionário:
    a. Efetuar pontualmente o pagamento mensal da compensação financeira estipulada;
    b. Assegurar a obtenção de todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato e respetivas despesas;
    c. Garantir o pagamento dos encargos com a atividade a exercer;
    d. Assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento a instalar;
    e. Em matéria de legislação laboral,
        i. Respeitar toda a legislação em vigor, na parte que lhe for aplicável, devendo nomeadamente observar as prescrições legais sobre sanidade, salários mínimos, horários de trabalho, segurança e responsabilidade por acidentes de trabalho, sendo único responsável por quaisquer determinações ou sanções que lhe sejam impostas por entidades oficiais,
        ii. Afixar no local de trabalho os mapas de horário de trabalho;
        iii. Enviar à Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, periodicamente, a comprovação das folhas de remunerações entregues na Segurança Social, onde constem todos os trabalhadores envolvidos, bem como o pagamento das respetivas contribuições para aquele organismo.
    f. Manter o estabelecimento da cessão de exploração em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, de acordo com a legislação e

Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

regulamentação de higiene e segurança em vigor, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina;

g. Assegurar o tratamento de resíduos resultantes da exploração da cafetaria, bem como a manutenção das tubagens a utilizar;
h. Assegurar a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da cessão de exploração;
i. Facultar à cedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento de cessão de exploração, bem como aos documentos relativos às instalações e atividade objeto da cessão de exploração, excluindo toda a atividade e documentação contabilística ou não relacionada diretamente com a atividade objeto da cessão de exploração;
j. Ter à disposição dos utentes do estabelecimento da cessão de exploração, livros destinados ao registo de reclamações, os quais podem ser visados periodicamente pelo cedente.

Cláusula 5.ª
Pagamento à cedente

1. O cessionário fica obrigado ao pagamento de uma compensação financeira mensal à Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, no valor mínimo de 1.250,00€ (mil duzentos e cinquenta euros), valor atualizado anualmente por aplicação do coeficiente de atualização aplicáveis aos arrendamentos urbanos não habitacionais, acrescido de IVA, à taxa legal em vigor.
2. O cessionário fica ainda obrigado a pagar à Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa as despesas correspondentes aos gastos de eletricidade, gás e água.

Cláusula 6.ª
Preços a praticar pelo cessionário

1. O cessionário compromete-se a fornecer os bens elencados na Tabela de Preços das Condições e Exploração, constante do Anexo I do presente Caderno de Encargos, com os limites de preços máximos a praticar aí referidos.
2. Os restantes bens a fornecer, e respetivos preços, serão livremente definidos pelo cessionário, com os limites legais e contratuais aplicáveis.
3. Os preços indicados nos números anteriores podem ser atualizados anualmente por aplicação do índice de preços no consumidor disponibilizado pelo INE.

Cláusula 7.ª
Eventuais intervenções e reparações do espaço

1. No caso de o cessionário considerar conveniente, para o bom desempenho da sua atividade, realizar alguma intervenção, reparação, ou remodelação do espaço adstrito à exploração, deve apresentar um projeto descrevendo as mesmas, e submete-lo à aprovação à cedente.

Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

2. Os projetos, planos, documentos e outros materiais, que resultem do âmbito do número anterior, serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao cedente no fim do prazo da cessão de exploração, competindo ao cessionário adotar todas as medidas necessárias para o efeito.
3. O custo de eventuais intervenções corre por conta do cessionário
4. As intervenções e obras eventualmente a realizar, serão acompanhadas pela Área de Instalações, Equipamentos e Logística da Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa.

Cláusula 8.ª
Responsabilidade e Risco

1. O cessionário assume de forma expressa, integral e exclusiva, a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da cessão de exploração, durante o prazo da sua duração
2. O cessionário responde ainda, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da cessão de exploração, pela culpa ou pelo risco.

Secção II
Vicissitudes

Cláusula 9.ª
Resolução pelo Cedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de cessão de exploração e do direito de indemnização nos termos gerais, a cedente pode resolver o contrato quando se verifique:
    a. Desvio do objeto de cessão de exploração;
    b. Não ter obtido o licenciamento necessário;
    c. Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo cessionário da execução ou exploração do serviço, sem que tenham sido tomadas as medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
    d. Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo cessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
    e. A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações, equipamento e material;
    f. A falta de reposição de bom funcionamento ou encerramento do espaço concessionado efetuado por entidade inspetora, por responsabilidades imputadas ao cessionário por período superior a 5 dias úteis.
    g. A falta de cumprimento, em devido tempo, das suas obrigações contratuais.
2. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325º do CCP, a notificação ao cessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer formalidade.

FACULDADE DE MEDICINA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

Cláusula 10.ª
Sanções contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a cedente pode exigir ao cessionário o pagamento de pena pecuniária, por cada incumprimento registado, e em função da respetiva gravidade, de valor a fixar entre 1‰ (um por mil) e 5‰ (cinco por mil) do valor global da respetiva adjudicação, sem IVA.
2. Nos termos do estipulado no artigo 1041º e seguintes do Código Civil, em caso de mora no cumprimento da compensação financeira mensal, o cedente tem o direito de exigir uma indemnização igual a 50% do que for devido.

Cláusula 11.ª
Subcontratação e cessão da posição contratual

Não é permitida a subcontratação nem a cessão da posição contratual do cessionário.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 12.ª
Gestão do Contrato

1. Salvo quando o contrário resulte do contrato, quaisquer comunicações entre o contraente público e o prestador de serviços relativas ao contrato devem ser efetuadas através de carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, para os seguintes contatos:

   Contraente público:

   - Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa
   - Gestor do contrato: Isabel Maria Costa Aguiar
   - Morada: Av. Prof. Egas Moniz, 1649-028 Lisboa
   - Telefone n.º 217985127
   - Correio electrónico: imca@medicina.ulisboa.pt
   - **Prestador de serviços**:
   - [*identificação da entidade*]
   - [*identificação da pessoa de contacto*]
   - Morada: [●]
   - Telefone n.º [●]
   - Correio eletrónico [●]

2. Qualquer comunicação feita por carta registada é considerada recebida na data em que for assinado o aviso de receção ou, na falta dessa assinatura, na data indicada pelos

FACULDADE DE MEDICINA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

serviços postais.

3. Qualquer comunicação feita por correio eletrónico é considerada recebida na data constante do respetivo recibo de receção e leitura remetido pelo recetor ao emissor.

Cláusula 13.ª

Gestor do Contrato

1. Para o acompanhamento permanente e para a garantia da boa execução de cada um dos contratos, é designado um gestor.
2. O gestor detetará os desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, identificando e propondo medidas corretivas que se revelem adequadas, ao órgão competente para a decisão de contratar.

Cláusula 14.ª

Contagem dos prazos

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

Cláusula 15.ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Constituem elementos Anexos ao Caderno de Encargos:
ANEXO I – Condições de Exploração e Tabela de Preços
ANEXO II – Caraterização e Planta do Espaço

FACULDADE DE MEDICINA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

PARTE II
ANEXOS

ANEXO I
CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO E TABELA DE PREÇOS

A. Condições de Exploração

1. A exploração da cafetaria não pode envolver a preparação local de refeições de modo a evitar a propagação de cheiros no Edifício.
2. O serviço deve contemplar produtos de cafetaria, pratos e minipratos confecionados, saladas, sandes/tostas, sopa, doces e salgados.
3. Estes devem ser variados em termos de preços e produtos oferecidos ao cliente, devendo, preferencialmente, apresentar reduzidos níveis de açúcar, sal e gorduras.
4. O serviço deve pautar-se por uma eficiência de meios de modo a que seja introduzida uma rapidez aceitável.
5. Cabe ao cessionário encontrar a forma mais apropriada de atrair clientes entre os potenciais docentes, investigadores, não docentes e discentes, bem como outros que ali sejam atraídos pro razões diversas.
6. Tem o cessionário o direito de exigir dos utentes do estabelecimento um comportamento adequado e apropriado, devendo o cessionário solicitar a intervenção da equipa de Segurança contratualizada pela Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, ou das forças policiais, em caso de verificar qualquer comportamento que perturbe o normal funcionamento do estabelecimento.

B. Tabela de Preços

O cessionário compromete-se a fornecer os seguintes bens na exploração da cessão de exploração, tendo por referência os preços máximos a praticar, com IVA, elencados na seguinte tabela:

Cafetaria	
Café expresso	€ 0,60
Descafeinado	€ 0,60
Meia de Leite	€ 1,10
Galão	€ 1,10
Copo de Leite	€ 0,90
Garoto	€ 0,60
Chá	€ 1,00
Abatanado	€ 0,60
Carioca de Limão	€ 0,60
Leite com Chocolate	€ 1,50
Iogurte natural	€ 1,20

FACULDADE DE MEDICINA DA UNIVERSIDADE DE LISBOA • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

Iogurte aromas	€ 1,30
Iogurte magro	€ 1,40
Iogurte sem lactose	€ 1,40

Bebidas	
Água 0,25l	€ 0,80
Água 0,50l	€ 0,90
Água 1,5l	€ 1,20
Água com Gás	€ 1,00
Sumo Natural	€ 1,40
Chá Frio	€ 1,20
Limonada	€ 1,20
Néctar	€ 1,20

Pastelaria	
Bolos Variados	€1,20
Croissant com recheio de doce ovo/chocolate	€1,20
Salgados Variados	€ 1,10
Pão com manteiga	€ 1,10
Sandes de queijo ou fiambre	€ 1,20
Sandes mista	€ 1,60
Sandes/Baguete de queijo fresco	€ 2,70
Sandes/Baguete de presunto	€ 2,70
Sandes/Baguete de delícias do mar	€ 2,70
Sandes/Baguete de atum	€ 2,70
Sandes/Baguete de frango	€ 2,70
Sandes/Baguete de filete	€ 2,70
Sandes/Baguete de salmão	€ 2,70
Sandes/Baguete de panado	€ 2,70
Croissant, Pão-de-leite ou Pão de Deus simples	€ 1,00
Croissant, Pão-de-leite ou Pão de Deus com Manteiga	€ 1,10
Croissant, Pão-de-leite ou Pão de Deus com queijo ou fiambre	€ 1,40
Croissant, Pão-de-leite ou Pão de Deus misto	€ 1,60
Torrada	€ 1,20
Meia Torrada	€ 0,80
Tosta de Queijo ou Fiambre	€ 1,50
Tosta Mista	€ 1,60
Tosta de Frango	€ 2,80

Refeições Quentes	
Sopa	€ 1,30
Prato do dia	€ 5,50

Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

Mini-prato de dia	€ 4,00

Saladas e Frutas	
Salada Simples (só vegetais)	€ 2,50
Salada de Atum	€ 3,50
Salada do Mar (delicias do mar e camarão)	€ 3,50
Salada de Salmão	€ 3,50
Salada de Queijo Fresco	€ 3,50
Fruta da Época	€ 1,00
Fruta laminada (100grs.)	€ 1,20

Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

ANEXO II
CARACTERIZAÇÃO E PLANTA DO ESPAÇO

A. CARACTERIZAÇÃO

O espaço carateriza-se por um espaço total de 52m2, na qual se inclui uma área de atendimento de 8m2, destinado a serviço de cafetaria.

Possibilidade de ocupar o espaço em frente ao balcão de atendimento, conforme indicado na planta anexa, para colocação de mesas para uso por parte dos clientes. O mobiliário, que deverá ser aprovado pela cedente, será para serviço de pé, sem lugares sentados, e deverá ter a forma e colocação que melhor permita a circulação de pessoas e bens.

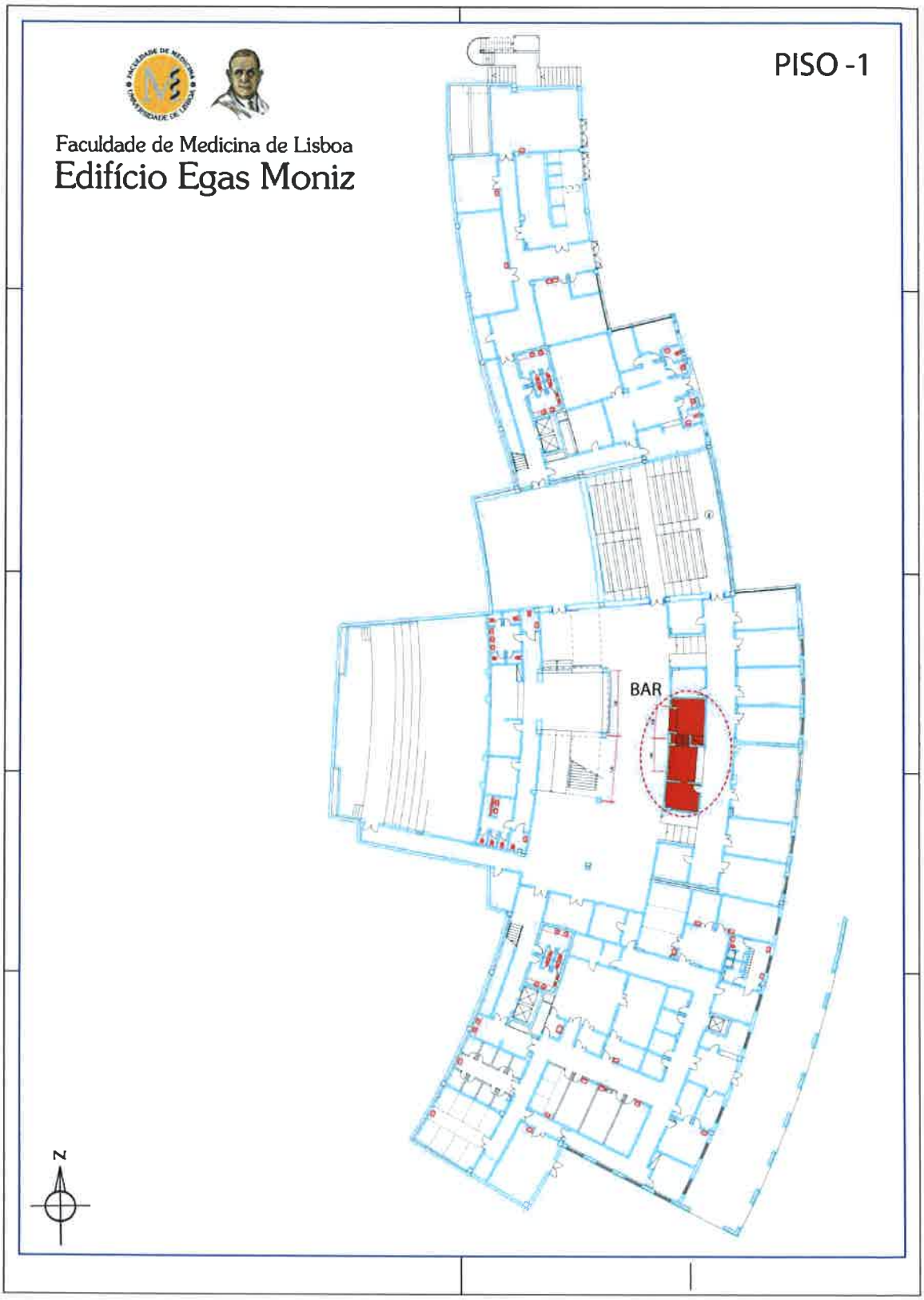
O espaço dispõe:

a. Balcão fechado com persiana;
b. Pontos de água e esgotos
c. Ligação da instalação elétrica ao sistema de terra, incluindo um quadro parcial
d. Ventilação básica, não incluindo extração de fumos e cheiros
e. Pavimentos e parede forrados em grés porcelânico 30x30
f. Tetos de placa de gesso cartonado

Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt

B. PLANTA

Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt



Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa • Av. Prof. Egas Moniz • 1649-028 Lisboa • Portugal
+351 217 985 100 • fmul@medicina.ulisboa.pt