



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 3, Bloco B**

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 3, Bloco B, 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. Sem prejuízo no disposto no Anexo II, no termo da cessão, reverterem 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 entrega-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.
3. 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.
4. A caução a prestar pelo cessionário, no montante de 300,00€ (trezentos euros), 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 respectivas 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

- 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 separação selectiva do lixo e sua recolha em contentores próprios para cada tipologia [doméstico, papel e cartão, embalagens e plásticos e vidros] e transporte até ao local de armazenamento do Edifício;
 - i. Assegurar a limpeza diária de toda a área e equipamentos do Bar:
 - i. Sala de convívio
 - ii. Equipamentos fora da zona de concessão – dois microondas e um frigorífico
 - iii. Esplanada – lavagem de toldos e chão
 - iv. Equipamentos – mesas e cadeiras
 - v. Zona de arrumos
 - j. 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;
 - k. 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;
 - l. 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 150,00€ (cento 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 electricidade e água, e relativas às zonas de atendimento fechadas 1 e 2 (conforme Anexo II), no prazo máximo de 30 dias após a recepção da respectiva factura, sob pena de corte de fornecimento.

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 actualizados 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 submetê-lo à aprovação à cedente.
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.

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

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 redigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 13.ª

Contagem dos prazos

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

Cláusula 14.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 – Caracterização e Planta do Espaço



PARTE II

ANEXOS



ANEXO I

CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO E TABELA DE PREÇOS

A. Condições de Exploração

1. A confeção de qualquer refeição no Bar só é permitida se, e na medida, em que os respetivos cheiros não passem para fora do âmbito da zona de confeção, colocando em causa o bem-estar dos utilizadores do Bar, bem como as pessoas que circulem nos corredores e salas do Edifício. Esta destina-se a consumo exclusivo no local da concessão.
2. Exceptua-se do ponto anterior, quando se destine à prestação de serviços de *catering* à Faculdade de Medicina de Lisboa ou instituições a si associadas.
3. Devido à natureza do espaço, está prevista a realização até três eventos anuais, com ou sem prestação de serviço do cessionário, pela Faculdade de Medicina de Lisboa ou instituições a si associadas.
4. O serviço deve contemplar produtos de:
 - i. Cafetaria;
 - ii. Mini-pratos diferentes todos os dias, mantidos quentes ou para posterior aquecimento por micro-ondas ou forno de convecção;
 - iii. Sopa;
 - iv. Saladas;
 - v. Doces, salgados, frutas, snacks.
5. Estes devem ser variados e pautar-se por uma eficiência de meios de modo a que seja introduzida uma rapidez aceitável.
6. Assegurar que o serviço seja feito, exclusivamente, em loiças de porcelana, copos de vidro e talheres de aço inoxidável, mantendo a uniformidade dos mesmos.
7. Sendo o espaço de uso **exclusivo dos colaboradores da Faculdade de Medicina de Lisboa e do Instituto de Medicina Molecular**, por razões de segurança de pessoas e bens, cabe ao cessionário encontrar a forma mais apropriada de atrair potenciais clientes.
8. O acesso é igualmente permitido a convidados das Instituições Faculdade de Medicina de Lisboa ou instituições a si associadas, desde que devidamente acompanhado por um colaborador.
9. Sendo um espaço também uma área de convívio, o cessionário obriga-se a permitir aos utilizadores indicados no ponto anterior, a utilização de zona comum e zona de acesso público, para aquecer e tomar refeições, bem como espaço de lazer sem que isso esteja sujeito ou condicionado a qualquer obrigatoriedade de consumo.
10. Constitui responsabilidade do cessionário a limpeza e conservação dos espaços indicados nos pontos 1, 2 e 3 do Anexo II.

11. Tem o cessionário o direito de exigir dos utentes 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 significativamente o normal funcionamento do estabelecimento.
12. A cafetaria deverá estar aberta todo o ano, nos dias úteis, das 8:00h às 18:30h, podendo sempre que o cessionário repute por necessário e conveniente, ser prorrogado até às 19:00h.

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
Meia de Leite	€ 1,00
Cappuccino	€ 1,30
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
logurte	€ 1,20
Leite (pacote pequeno)	€ 1,00

Bebidas	
Água 0,25l	€ 0,80
Água 0,50l	€ 0,90
Água 1,5l	€ 1,20
Água com Gás	€ 1,00
Água com Gás Sabores	€ 1,10
Sumo Natural	€ 1,40
Chá Frio	€ 1,20
Limonada	€ 1,20
Néctar	€ 1,20
Bongo	€ 1,20
Refrigerantes	€ 1,30
Cerveja Média	€ 1,20
Cerveja Sem Álcool	€ 1,30

Pastelaria	
Bolos Variados	€ 1,20
Folhados	€ 1,30
Salgados	€ 1,10
Coscorões	€ 1,50
Croissant	€ 1,00
Croissant com Manteiga	€ 1,10
Croissant com Queijo ou Fiambre	€ 1,30
Croissant Misto	€ 1,60
Pão de Leite com Manteiga	€ 1,10
Pão de Leite com Queijo ou Fiambre	€ 1,40
Pão de Leite Misto	€ 1,60
Pão de Deus com Manteiga	€ 1,10
Pão de Deus com Queijo ou Fiambre	€ 1,40
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
Pão com Manteiga	€ 0,90
Sandes de Queijo ou Fiambre	€ 1,20
Sandes Mista	€ 1,60
Sandes de Presunto	€ 2,70
Sandes de Queijo Fresco	€ 2,70
Sandes de Delicias do Mar	€ 2,70
Sandes de Atum	€ 2,70
Sandes de Frango	€ 2,70
Sandes de Filete	€ 2,70
Sandes de Salmão	€ 2,70
Sandes de Panado	€ 2,70
Pão com Chouriço	€ 1,50

Refeições Quentes	
Mini Prato	€ 4,00
Prato	€ 5,00
Sopa	€ 1,30
Prego*	€ 3,50
Bifana*	€ 3,50
Hambúrguer simples*	€ 3,50
Hambúrguer com Queijo*	€ 3,80

*Condicionado ao sistema de extração de fumos existente no local.

Saladas	
Salada de Atum	€ 3,50



W

Salada de Frango	€ 3,50
Salada do Mar (delicias do mar e camarão)	€ 3,50
Salada de Salmão	€ 3,50
Salada de Queijo Fresco	€ 3,50

Sobremesas	
Bolo de Fatia	€ 1,30
Semi-Frio	€ 1,30
Fruta da Época	€ 1,00
Doçaria Diversa (mousse, gelatina, arroz doce)	€ 1,10

ANEXO II - CARACTERIZAÇÃO E PLANTA DO ESPAÇO

O espaço afecto à cafetaria – composto por área coberta, terraço/esplanada e zona de arrumos – é património da Faculdade de Medicina de Lisboa, devendo ser respeitadas as regras inerentes ao funcionamento do Edifício Egas Moniz.

As infra-estruturas e equipamentos existentes à data de celebração do contrato constituem investimento do Instituto Medicina Molecular, sendo sua propriedade nos termos legais, devendo a sua utilização respeitar as regras de manutenção preventiva e correctiva definidos pela sua equipa de gestão.

A. CARACTERIZAÇÃO

O espaço é constituído por 3 áreas diferenciadas:

1. Área coberta
2. Terraço/esplanada
3. Zonas de arrumos

1. Caracterização da Área Coberta

- a. Pré-instalação elétrica para equipamentos;
 - b. Detetor de incêndios;
 - c. Esgoto;
 - d. Contador de água e luz independente para zona do Bar;
 - e. Pavimento
 - f. Rodapés do mesmo material usado no pavimento de cada área;
 - g. Teto falso em pladur
 - h. Iluminação por led
 - i. Ar condicionado
 - j. Estores em tela microperfurada localizado na zona comum da área coberta;
 - k. Películas refletoras nas janelas centrais do bar e no corredor de entrada.
1. Zona de atendimento fechada 1:
- a. Balcão fechado com grade elétrica;
 - b. Tampo de balcão de atendimento (incluindo frente) em ardósia "Mediterrâneo" da Sorústico";
 - c. Pavimento em mosaico RADICA NEGRO da ZIRCON;
 - d. Dois blocos de armários verticais para arrumos em aglomerado de madeira folheado a jatobá;
 - e. Prateleira embutida em aglomerado de madeira folheado a jatobá;
 - f. Campânula de exaustão com cerca de 2.30m de comprimento e 4000m³/h ;
 - g. Móveis e equipamentos hoteleiros fixos da marca "Disotel" incluindo:
 - Máquina de lavar loiça;

- Botelheiro, arrefecedor de garrafas, capacidade 365L, com 3 portas, 2 separadores;
- Bancada de lavagem em aço Inox 18/08 AISI 304, com cuba de lavagem com 350x350 com escorredor;
- Módulo borras de café, porta pivotante de 500, alçado de 80, 1m de prateleira intermédia;
- Bancada de apoio em aço Inox 18/08 AISI 304, com 2 prateleiras e alçado de 80 com dimensões 2600x600x850.

1.2. Zona de atendimento fechada 2

- a. Balcão para arrumos em aglomerado de madeira folheado a jatobá com 2500x600x850 com tampo em ardósia "Mediterrâneo" da Sorustico", fechado com grade elétrica;
- b. Armário de aço Inox 18/08 AISI 304 com portas de correr com 2.45x0.85x0.60m;
- c. Portas de batente para acesso em madeira coberta com acrílico;
- d. Instalação preparada para colocação de bancada com equipamentos elétricos que necessitam de extração de fumos;
- e. Apoio de balcão em vidro e com estrutura metálica de suporte.

1.3. Zona de acesso público

- a. 14 mesas de estrutura metálica e tampo em melamina wengé;
- b. 68 cadeiras de estrutura metálica e coca em resina plástica de cor verde;
- c. Zona de lazer com sofá e mesa baixa para 4 a 6 pessoas.

1.4. Zona comum com 1 frigorífico, 2 micro-ondas;

2. Caracterização do Terraço/esplanada

- a. 10 mesas empilháveis, com tampo em polipropileno castanho;
- b. 42 cadeiras empilháveis, de estrutura metálica, coca em propileno laranja;
- c. Área coberta por 2 toldos com tela impermeável

3. Caracterização da Zona de Arrumos:

- a. Área de arrumos no terraço em que está situada a zona técnica, acessível por porta de vidro deslizante sobre calha metálica, podendo ser utilizados cerca de 5m², desde que o acesso aos equipamentos técnicos esteja desimpedido e o espaço usado seja mantido de forma ordenada e limpa;
- b. Área de arrumos no patamar de acesso à escada interior de emergência do Edifício Egas Moniz, acessível pela esplanada por porta de vidro, podendo ser utilizado o lado esquerdo, mesmo por trás das películas das janelas, desde que o acesso ao patamar e escada de emergência esteja desimpedido e o espaço usado seja mantido de forma ordenada e limpa.

B. PLANTA

