

## CONTRATO DE CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO N.º 186/2015

ENTRE:

O **Município de Oeiras**, pessoa coletiva de direito público, número 500 745 943, com sede no Largo Marquês de Pombal, em Oeiras, representado por **Paulo César Sanches Casinhas da Silva Vistas**, Presidente da Câmara Municipal de Oeiras, [REDACTED] natural da freguesia de [REDACTED] concelho de [REDACTED], com domicílio necessário no edifício dos Paços do Concelho, cujos poderes lhe são conferidos, pela alínea f) do n.º 2, do artigo 35.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por **CONCEDENTE**,

E,

**FOOD4KINGS, S.A**, com o capital social 500.000,00€, com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, Torre1, piso 3, sala 7, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 510728090, neste ato representada por **Francisco José Fonseca da Silva**, portador do cartão de cidadão número [REDACTED] válido até [REDACTED] emitido pela República Portuguesa, e **Juan Cerdeiros Alvarez**, portador do cartão de cidadão número [REDACTED] válido até [REDACTED], emitido pela República Portuguesa, na qualidade de administradores, os quais tem poderes para outorgar o presente contrato, doravante designada por **CONCESSIONÁRIA**,

É livremente e de boa fé celebrado o Contrato de Concessão de Exploração, antecedido de Concurso Público, nos termos do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de Janeiro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 278/2009, de 2 de outubro, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 149/2012, de 12 de julho, autorizado através da deliberação número 178/2015, aprovada na reunião da Câmara Municipal havida no dia 18 de março, aprovado na

reunião da Assembleia Municipal havida no dia 20 de abril de 2015, com adjudicação e minuta aprovadas através das deliberações números 546 e 583/2015, datadas de 15 e 29 de Julho, que se rege pelas cláusulas seguintes:

### **PRIMEIRA**

#### (OBJETO)

1- Pelo presente contrato, e nos termos e condições no mesmo estabelecidos, bem como na Proposta apresentada, nas Cláusulas do Caderno de Encargos e demais elementos escritos, desenhados e patenteados do Concurso Público, o **CONCEDENTE** atribui à **CONCESSIONÁRIA**, e esta reciprocamente aceita, a concessão de exploração do imóvel denominado Pavilhão Ribamar, em Algés com vista à exploração de serviços de restauração e bebidas.

2- O estado do edifício a concessionar é do conhecimento da **CONCESSIONÁRIA**, não se admitindo, quanto às condições do mesmo, qualquer tipo de reclamação.

Conjuntamente com a área coberta do imóvel a concessionar - com 1.080,00m<sup>2</sup>, repartida por 3 pisos: piso -1 (423,00m<sup>2</sup>), piso 0 (374,00m<sup>2</sup>) e piso 1 (283,00m<sup>2</sup>) -, a **CONCESSIONÁRIA** terá direito a explorar o espaço público pavimentado adjacente ao imóvel, até ao limite de 1.500,00m<sup>2</sup> de área.

### **SEGUNDA**

#### (CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO)

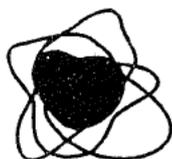
1- A **CONCESSIONÁRIA** tem o prazo máximo de 180 dias, contados da assinatura do presente contrato, para iniciar a atividade e abrir a área concessionada ao público.

2- A fiscalização das obras e trabalhos a executar constituem responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA**, reservando a **CONCEDENTE** o direito de intervir com carácter vinculativo.

### **TERCEIRA**

#### (OBRAS)

Sem prejuízo da observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia pela Câmara Municipal



**Oeiras**

Marca o ritmo

de Oeiras, e serão executadas por conta do concessionário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade da Câmara Municipal de Oeiras, sem que assista ao Concessionário o direito de reivindicar à Câmara Municipal de Oeiras por conta das obras, investimentos, expectativas, prejuízos, incumprimentos ou indemnizações que considerem ter direito a reivindicar por via da concessão.

#### **QUARTA** (PUBLICIDADE)

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Câmara Municipal de Oeiras e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

#### **QUINTA** (HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO)

- 1- O espaço concessionado funcionará ininterruptamente, admitindo-se um dia de descanso semanal.
- 2- Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido no número anterior depende da autorização expressa e prévia da **CONCEDENTE**.

#### **SEXTA** (REMUNERAÇÃO DA CONCESSÃO)

- 1 - A remuneração da concessão mensal ascende ao montante de € 6.513,75 (seis mil, quinhentos e treze euros e setenta e cinco cêntimos).
- 2 - Nos primeiros 6 meses de execução do presente contrato não haverá lugar ao pagamento da remuneração da concessão.
- 3- Sem prejuízo do disposto no número anterior, a **CONCESSIONÁRIA** pagará a remuneração mensal devida pela concessão até 8º dia do mês a que respeita, a qual será devida a partir da data de início da concessão de exploração do espaço e mediante a emissão da primeira fatura.
- 4- Para efeitos do disposto no número anterior, será considerada como data de início da concessão exploração, a data de celebração do presente contrato de



concessão de exploração.

5- A falta de pagamento no prazo designado faz incorrer a **CONCESSIONÁRIA** em mora, que determinará a obrigação do pagamento da remuneração mensal em dívida, acrescida de juros de mora à taxa legal, sem embargo de ser causa de resolução da concessão, a promover pela **CONCEDENTE**, uma vez decorrida uma mora correspondente a 3 mensalidades.

6- Em caso de falta de pagamento, a **CONCEDENTE** reserva-se o direito de acionar a caução prestada, sem prejuízo de se manter a obrigação de indemnização prevista no número anterior.

7- A remuneração da concessão será atualizada, anualmente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo INE.

#### **SÉTIMA**

##### **(CAUÇÃO)**

1-Para garantia do exato e pontual cumprimento das suas obrigações, a **CONCESSIONÁRIA** procedeu à prestação de caução no montante de € 13.027,50 (treze mil, vinte e sete euros e cinquenta cêntimos), emitida pelo banco Santander Totta, em 24 de Julho de 2015.

2- A caução acima referida manter-se-á até ao fim do presente contrato.

#### **OITAVA**

##### **(OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO)**

Constituem obrigações da **CONCESSIONÁRIA**:

- a) Responsabilizar-se por quaisquer obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, bem como por qualquer tipo de obra, nomeadamente obras de adaptação, alteração ou ampliação, assim como pela obtenção das respetivas licenças, autorizações e permissões legalmente exigíveis que venham a ser necessárias;
- b) Elaborar os projetos e realizar os trabalhos de execução das infraestruturas e respetivas ligações às redes urbanas de águas, eletricidade, esgotos e telecomunicações, caso haja necessidade;

- c) Adquirir, fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento dos espaços concessionados;
- d) Adquirir e instalar os elementos de mobiliário urbano (mesas, cadeiras, anúncios, letreiros, sinalética) a colocar na área objeto de concessão, bem assim como todos os demais equipamentos necessários ao funcionamento e exploração da área concessionada (os elementos de decoração, mobiliário e a tipologia dos anúncios, sinalética e letreiros está, prévia e necessariamente, sujeita a aprovação pela Câmara Municipal de Oeiras);
- e) Zelar pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurar a qualidade do serviço prestado, bem como o cumprimento das regras de higiene e segurança;
- f) Assegurar a manutenção e conservação dos equipamentos, materiais e estruturas que integram a concessão durante todo o período da mesma, garantindo a sua reposição ou recuperação sempre que necessário.
- g) Pagar a remuneração da concessão prevista na Cláusula Sexta do presente contrato;
- h) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração da concessão, nomeadamente os consumos de água, energia elétrica, gás e telecomunicações;
- i) Avisar de imediato a **CONCEDENTE** sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da concessão de exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos;
- j) Restituir, findo o contrato, o imóvel concessionado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente.

#### **NONA**

(CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E MUDANÇA DE RAMO)

1- A **CONCESSIONÁRIA** não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, nem proceder a

qualquer forma de cedência do estabelecimento ou da exploração, salvo prévia e expressa autorização da **CONCEDENTE**, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pela **CONCESSIONÁRIA** em infração ao disposto neste preceito.

2- Para efeitos da autorização referida no ponto anterior, deve ser apresentada pela **CONCESSIONÁRIA** toda a documentação que a **CONCEDENTE** entenda por necessária à instrução do respetivo pedido de cessão.

3- A **CONCESSIONÁRIA** não poderá proceder a qualquer mudança do ramo de exploração do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização da **CONCEDENTE**.

**DÉCIMA**  
(OUTRAS OBRIGAÇÕES LEGAIS)

É da responsabilidade da **CONCESSIONÁRIA** a obtenção das licenças exigidas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce, nomeadamente, a legislação em vigor respeitante aos estabelecimentos de restauração, bem como o pagamento das respetivas taxas.

**DÉCIMA PRIMEIRA**  
(PRAZO MÁXIMO DE INÍCIO DA EXPLORAÇÃO)

O concessionário tem o prazo máximo de 180 dias, contados da assinatura do presente contrato, para iniciar a atividade e abrir a área concessionada ao público.

**DÉCIMA SEGUNDA**  
(DURAÇÃO DA CONCESSÃO)

1- A Concessão vigora pelo prazo de 20 anos e a ocupação dela não fica, de modo algum, sujeita às leis reguladoras do contrato de locação.

2- O prazo referido no parágrafo anterior contar-se-á a partir da celebração do presente contrato de concessão.

3- Finda a Concessão, por qualquer motivo, o espaço concessionado, incluindo os trabalhos, equipamentos e materiais serão propriedade da Câmara Municipal de Oeiras, devendo a **CONCESSIONÁRIA** cessar imediatamente a exploração e, no

prazo de 20 dias seguidos, proceder à retirada dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará à Câmara Municipal de Oeiras, em bom estado de conservação, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal do mesmo, sob pena de remoção coerciva a expensas do ocupante.

**DÉCIMA TERCEIRA**  
(CADUCIDADE, RESOLUÇÃO E REVOGAÇÃO)

1- Constitui causa de caducidade da concessão o decurso do prazo respetivo e constitui causa de resolução da mesma, para além das situações previstas no Código dos Contratos Públicos (e sem embargo da opção de aplicação às situações de incumprimento, quando aplicável, do regime estabelecido no artigo. 421.º do CCP) o incumprimento, por parte da **CONCESSIONÁRIA**, de quaisquer das obrigações constantes do Caderno de Encargos e decorrentes da concessão, nomeadamente o não pagamento do preço, nos termos definidos na Cláusula Sexta, N.º 5, o incumprimento do disposto na Cláusula Nona, bem assim como a prolongada descaracterização e perda de qualidade da exploração, e execução de obras ou de alteração da localização e/ou dimensão do espaço sem autorização da Câmara Municipal de Oeiras.

2- Nos casos previstos no número anterior não assiste à **CONCESSIONÁRIA** o direito a qualquer indemnização, designadamente por quaisquer obras que tenha executado.

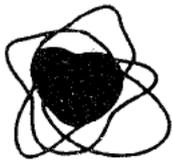
3- A revogação da concessão pode ser determinada pela **CONCEDENTE**, antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de interesse público, sendo que, neste caso será devida à **CONCESSIONÁRIA**, como única indemnização, a quantia resultante da aplicação da seguinte fórmula:

No período inicial da concessão:  $I = \frac{N(C+Ce)}{NT}$

NT

I – Indemnização

N – Número de meses inteiros de calendário que, à data do despacho de



**Oeiras**

Marca o ritmo

determinação da revogação da concessão, faltarem para o fim do período de vigência.

NT – Número total de meses da concessão.

C – Custo das obras efetuadas, expressa e previamente autorizadas pela **CONCEDENTE**, devidamente comprovadas documentalmente.

Ce – Custo total do espaço, devidamente comprovado documentalmente.

#### **DÉCIMA QUARTA** (SANÇÕES PECUNIÁRIAS)

Os seguintes incumprimentos darão origem às seguintes sanções:

- a) Fazer obras sem a prévia e expressa autorização da **CONCEDENTE**: €1.500,00 por cada infração;
- b) Não proceder à limpeza e manutenção das áreas concessionadas: €100,00 por cada infração;
- c) Não cumprir o horário de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento: €10,00 por cada infração;
- d) Por cada dia de atraso, por motivo imputável à **CONCESSIONÁRIA**, no início da exploração da concessão: €250,00.

#### **DÉCIMA QUINTA** (INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO)

Os litígios decorrentes da interpretação do presente contrato e das respetivas condições, serão reguladas pela legislação portuguesa e submetidas ao foro do Tribunal Administrativo e Fiscal da comarca de Sintra com renúncia expressa a qualquer outro.

#### **DÉCIMA SEXTA** (FORO COMPETENTE)

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal da comarca de Sintra, com renúncia expressa a qualquer outro.



**DÉCIMA SETIMA**  
(REGIME DO RISCO)

- 1- A **CONCESSIONÁRIA** assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração.
- 2- Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da **CONCESSIONÁRIA**, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.

E para constar se lavrou o presente contrato que vai ser assinado por ambos os outorgantes, perante mim, [REDACTED], na qualidade de Oficial Público nomeado por despacho n.º 86/2013 do presidente da câmara municipal, em quatro de Dezembro, ao abrigo do disposto na alínea b) do nº 2 do artigo 35º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, que o fiz escrever e também assino.

Paços do Concelho, 31 de Julho de 2015.

Pelo **CONCEDENTE**

[REDACTED]

Pelo **CONCESSIONÁRIO**

[REDACTED]

**Oficial Público**

[REDACTED]