



**Penha
de França**

do rio à colina

Handwritten signatures and initials in the top right corner.

CONTRATO

Concessão do direito de exploração de um quiosque da Junta de Freguesia da Penha de França destinado a estabelecimento de bebidas, produtos de cafetaria, padaria, pastelaria ou de gelados com esplanada, sito no Jardim da Praça Paiva Couceiro, pelo período de 5 anos, prorrogável até ao limite máximo de 8 anos.

ENTRE:

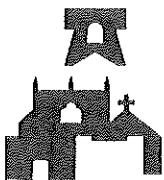
A **FREGUESIA DA PENHA DE FRANÇA**, pessoa coletiva n.º 510833454, com sede na Travessa do Calado, n.º 2, 1170-070 Lisboa, através da Junta de Freguesia, representada neste ato pela Senhora Presidente da Junta de Freguesia, Dra. Ana Sofia Ribeiro de Oliveira Dias da Silva Figueiredo, adiante designada por Primeira Outorgante;

E

LIVRE OÁSIS LDA., com sede na Rua Visconde Santarém, n.º 34 A, 1000-287 Lisboa, Número de Pessoa Coletiva 514364807, neste ato representada pelos representantes legais, Manuel Gonçalo Mateus Ramos Marques Palmeirim, , e João Miguel Tinoco Trindade, ,
a, com poderes para o presente ato, conforme documentos juntos ao processo, e adiante designada por Segunda Outorgante.

Pelos Outorgantes na qualidade em que intervêm, foi dito:

Que mediante concurso público sem publicidade internacional por Despacho 35/P/2024, de 21/05/2024, foi adjudicada ao Segundo outorgante, mediante o pagamento do preço mensal de € 2.095,00 (dois mil e noventa e cinco euros), a “Concessão do direito de exploração de um quiosque da Junta de Freguesia da Penha de França destinado a estabelecimento de bebidas, produtos de cafetaria, padaria, pastelaria ou de gelados com esplanada, sito no Jardim da



Penha
de França

do rio à colina

Praça Paiva Couceiro, pelo período de 5 anos, prorrogável até ao limite máximo de 8 anos”, de acordo com o respetivo Programa de Procedimento, constante do Anúncio de procedimento n.º 1296/2024, publicado no Diário da República II Série n.º 20 de 29 de janeiro de 2024 e Proposta do Segundo Outorgante e documentos a ela anexos, documentos que ficam a fazer parte integrante deste contrato.

Que o objeto da referida concessão do direito de exploração de um quiosque da Junta de Freguesia da Penha de França destinado a estabelecimento de bebidas, produtos de cafetaria, padaria, pastelaria ou de gelados com esplanada, sito no Jardim da Praça Paiva Couceiro, pelo período de 5 anos, prorrogável até ao limite máximo de 8 anos, têm as seguintes áreas de implantação e localizações:

Localização: Jardim da Praça Paiva Couceiro na freguesia da Penha de França, Lisboa.

Área de implantação: 16,00 m²;

Área coberta: 16,00 m² (corpo);

Área de esplanada: 60, m²;

Área de concessão: 115 m²;

Que a Segunda Outorgante, prestou em 03 de junho de 2024, garantia no montante de € 6.285,00 (seis mil duzentos e oitenta e cinco euros) através de Depósito Caução.

Que Tendo em conta a decisão de adjudicação e concomitante aprovação da minuta do contrato exarada pela Presidente da Junta de Freguesia da Penha de França, sobre o Despacho n.º 35/P/2024, de 21 de maio de 2024, nos termos e ao abrigo das competências que lhe foram delegadas pela Junta de Freguesia na reunião de 25 de outubro de 2021, é celebrado entre as Outorgantes acima identificadas a presente Concessão do direito de exploração de um quiosque da Junta de Freguesia da Penha de França destinado a estabelecimento de bebidas, produtos de cafetaria, padaria, pastelaria ou de gelados com esplanada, sito no Jardim da Praça Paiva Couceiro, pelo período de 5 anos, prorrogável até ao limite máximo de 8 anos, o qual se rege pelas seguintes cláusulas:



**Penha
de França**

do rio à colina

[Handwritten signatures and initials]

CLÁUSULA PRIMEIRA

- 1 – O concessionário pagará a primeira mensalidade na data de celebração do contrato, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 (trinta) dias de utilização.
- 2 – O concessionário pagará o preço mensal de € 2.095,00 (dois mil e noventa e cinco euros), até ao quinto dia do mês a que respeita, com início a partir da celebração do contrato e mediante a emissão de primeira fatura.
- 3 – A falta de pagamento no prazo designado na presente cláusula faz incorrer o concessionário em mora, que só cessará com o pagamento do preço mensal em dívida acrescido de juros de mora à taxa legal.
- 4- Em caso de falta de pagamento, a Junta de Freguesia da Penha de França reserva-se o direito de optar pela cessação da concessão, sem prejuízo de se manter a obrigação de indemnização prevista no ponto anterior.
- 5 - O preço mensal devido pela concessão será atualizado, anualmente, em função do último índice de preços ao consumidor, com exclusão de habitação, para o continente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo Instituto Nacional de Estatística, devendo a Junta de Freguesia da Penha de França informar por escrito o concessionário com uma antecedência não inferior a 30 dias.

CLÁUSULA SEGUNDA

- 1 – A Concessão é a título precário e vigora pelo prazo inicial de 5 (cinco) anos, contado a partir da data da sua celebração, sendo prorrogável por 3 (três) períodos de 1 (um) ano cada, até ao limite máximo de duração da concessão de 8 (oito) anos.
- 2- A ocupação resultante do contrato de concessão não fica, de algum modo, sujeita às leis reguladoras do contrato de locação.
- 3- O prazo referido no n.º 1 da presente cláusula contar-se-á a partir da data de celebração do contrato de concessão.
- 4 - A prorrogação a que se refere o n.º 1 da presente cláusula tem lugar por iniciativa da Junta de Freguesia da Penha de França, e opera mediante comunicação escrita dirigida ao concessionário com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, em relação ao termo do prazo respetivo.



**Penha
de França**

do rio à colina

CLÁUSULA TERCEIRA

1- É da responsabilidade do Segundo outorgante a obtenção da Autorização de utilização junto dos serviços competentes da Junta de freguesia da Penha de França.

2 - O concessionário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce, incluindo o estipulado no Regulamento (CE) N.º 852/2004 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 29 de abril, designadamente no respeitante à formação do pessoal envolvido do funcionamento do quiosque.

CLÁUSULA QUARTA

O início da exploração do quiosque deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, contados a partir da data de celebração do contrato de concessão.

CLÁUSULA QUINTA

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia da Penha de França e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

CLÁUSULA SEXTA

1 – O quiosque e a esplanada funcionarão simultaneamente todos os dias da semana, incluindo sábados, domingos e feriados, no horário mínimo das 10 horas às 20 horas, no período de inverno (outubro a março) e das 10 horas às 21 horas, no período de verão (abril a setembro), sem prejuízo da possibilidade de encerramento um dia por semana, para descanso do pessoal.

2 - Qualquer alteração que implique o alargamento do horário mínimo estabelecido no número anterior, depende de autorização prévia e expressa, por parte da entidade concedente, devendo ser fixado em sede de licenciamento.



**Penha
de França**

do rio à colina

5
10

CLÁUSULA SÉTIMA

1 - O quiosque funcionará como estabelecimento de bebidas, produtos de cafetaria, padaria, pastelaria ou de gelados, destinado a prestar aos utentes, mediante remuneração, serviços no próprio estabelecimento, nos termos da legislação em vigor.

2 - Os alimentos a fornecer só podem ser previamente confeccionados, acabados e provenientes do exterior, desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) As instalações deverão possuir os requisitos indispensáveis à prestação de tal serviço, em particular de refrigeração e aquecimento;
- b) Apenas poderão ser servidos alimentos provenientes de empresas do setor alimentar devidamente licenciadas;

3 - A instalação sanitária de apoio ao quiosque destina-se à utilização simultânea dos funcionários e utentes do estabelecimento e deve ainda ser facultada, sem qualquer contrapartida, a sua utilização a qualquer utente do Jardim da Praça Paiva Couceiro.

CLÁUSULA OITAVA

Constitui obrigação da Junta de Freguesia da Penha de França executar as infraestruturas necessárias à ligação do quiosque às redes urbanas de águas e esgotos.

CLÁUSULA NONA

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos, da proposta, da celebração do contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:

- a) Pagar o preço devido pela concessão, nos termos da cláusula décima do Caderno de Encargos;
- b) Responsabilizar-se por todos e quaisquer danos e prejuízos causados à entidade concedente e a terceiros, que resultem das suas atividades exercidas no âmbito do contrato;
- c) Manter inalteradas as condições do objeto do contrato, salvo nos casos previstos no Caderno de Encargos;



Penha
de França

do rio à colina

- d) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes com relevância para a aquisição, a sua situação jurídica e a sua situação comercial;
- e) Prestar toda a informação a que esteja obrigado no âmbito do Caderno de Encargos, bem como toda a informação adicional respeitante ao quiosque em causa que lhe for solicitada pelo contraente público, através do gestor de contrato, de acordo com o consubstanciado no artigo 290.º -A do CCP.
- f) Adquirir, fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do quiosque e da esplanada, de acordo com o tipo e as características do serviço que se propôs prestar;
- g) Adquirir e instalar os elementos de mobiliário urbano (mesas, cadeiras e guarda-sóis) referido na Cláusula Trigésima Segunda do caderno de encargos, a colocar na esplanada;
- h) Proceder e assegurar os trabalhos necessários para reabilitação/manutenção das instalações, do equipamento, do mobiliário e infraestruturas, devendo para o efeito executar os trabalhos, reparações e ou limpezas necessárias ao referido fim;
- i) Manter inalterados os pavimentos da esplanada e do quiosque, bem como os revestimentos das suas paredes e tetos;
- j) Cumprir com o horário de funcionamento, conforme estipulado na cláusula trigésima quarta do caderno de encargos;
- k) Garantir o funcionamento diário e a manutenção e limpeza das instalações sanitárias do quiosque, incluindo o fornecimento de todos os utensílios e produtos necessários ao seu bom funcionamento;
- l) Para efeitos da efetivação do serviço público de apoio sanitário, o concessionário está obrigado a permitir a utilização das instalações sanitárias do quiosque a qualquer utente do Jardim da Praça Paiva Couceiro, não podendo em caso



**Penha
de França**

do rio à colina

ST
16

algun impor qualquer tipo de restrições, nomeadamente condicionando a uso das instalações sanitárias ao consumo de quaisquer produtos;

- m) Assegurar a limpeza, conservação/reparação e segurança do quiosque, da esplanada, dos respetivos equipamentos, mobiliário e infraestruturas, bem como a limpeza e manutenção das instalações sanitárias existentes no seu interior, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos de higiene e dos consumíveis necessários ao seu bom funcionamento;
- n) 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; Proceder à limpeza da área concessionada, bem como à recolha dos resíduos decorrentes da atividade do estabelecimento em toda a área adjacente, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento e estar diariamente assegurada à hora de abertura;
- o) Assegurar que quaisquer cargas e descargas destinadas ao quiosque se efetuarão a partir da via adjacente não podendo, em circunstância alguma, as viaturas entrar no Jardim da Praça Paiva Couceiro;
- p) Dotar o quiosque de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente a recolha seletiva de vidro, embalagens e papel;
- q) Adquirir e instalar estrutura de armazenamento para resíduos e respetivos contentores sujeita a aprovação prévia da entidade concedente;
- r) Instalar, no prazo de 30 dias a contar da data de início da exploração do quiosque, internet sem fios, gratuita para o utilizador, com cobertura da totalidade da área ocupada pelo quiosque e respetiva esplanada;
- s) Requerer, contratar e pagar os custos da instalação e ligação de contadores da água e da eletricidade para os ramais de infraestruturas a estabelecer;
- u) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do quiosque;



**Penha
de França**

do rio à colina

- v) Avisar de imediato a entidade concedente sempre que algum perigo ameace o equipamento objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre o mesmo;
- w) Comunicar de imediato à Junta de Freguesia da Penha de França qualquer anomalia detetada no jardim ou nos seus equipamentos, incluindo as que lhe sejam transmitidas pelos utentes do espaço;
- x) Prestar de forma correta e fidedigna as informações referentes às condições em que a exploração do quiosque é efetuada e ministrar todos os esclarecimentos que se justifiquem, de acordo com as circunstâncias;
- y) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato;
- z) Contratar e manter atualizado, durante todo o período da vigência da concessão, um seguro de cobertura global para o quiosque e equipamentos referidos na Cláusula Trigésima Segunda do Caderno de Encargos, incluindo danos por água, atos de vandalismo, roubo, incêndio e fenómenos da natureza;

CLÁUSULA DÉCIMA

1. Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da entidade concedente (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e serão executadas por conta do concessionário ficando as mesmas, desde logo, propriedade da entidade concedente, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.
2. O concessionário deve entregar à entidade concedente, no prazo de 30 dias após a data de conclusão das obras, os comprovativos documentais dos respetivos custos.
3. As obras não comprovadas nos termos do disposto no número anterior não são incluídas no cálculo da indemnização prevista na cláusula vigésima quarta do caderno de encargos.



**Penha
de França**

do rio à colina

[Handwritten signatures and initials]

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

1. O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização da Junta de Freguesia da Penha de França, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo concessionário em infração ao disposto neste preceito.
2. O concessionário não poderá proceder a qualquer mudança do ramo de exploração do estabelecimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

1. Pelo incumprimento das obrigações contratuais que a seguir se discriminam, a Junta de Freguesia de Penha de França pode exigir ao concessionário, o pagamento das sanções pecuniárias infra elencadas:
 - a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia da entidade concedente: 3000€ por cada infração;
 - b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento, incluindo a limpeza e manutenção das instalações sanitárias existentes no seu interior, e da área concessionada - da esplanada e seus equipamentos -, conforme obrigações do concessionário: 300 € por cada infração;
 - c) Não cumprir o horário de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento: 100 € por cada infração, sem prejuízo da aplicação das regras gerais do município;
 - d) Por cada dia de atraso, por motivo imputável ao concessionário, na instalação do ponto de internet ou de suspensão/interrupção do serviço: 100€;
 - e) Por cada dia de atraso, por motivo imputável ao concessionário, no início da exploração do quiosque: 500 €;
 - f) Estacionamento de viaturas afetas ao quiosque no interior da Praça Paiva Couceiro: 250 €, por cada infração;
 - g) Impedir a utilização pública da Instalação Sanitária do quiosque: 100 € por cada infração.



**Penha
de França**

do rio à colina

2. As sanções pecuniárias previstas na presente cláusula só serão aplicadas após audiência do concessionário e não obstam a que a Junta de Freguesia da Penha de França exija uma indemnização pelo dano excedente.
3. Todas as sanções pecuniárias aplicadas ao concessionário serão debitadas na fatura que se siga à decisão de aplicação da sanção pela Junta de Freguesia da Penha de França.
4. As sanções pecuniárias serão notificadas ao concessionário por escrito, correio eletrónico ou carta registada, com indicação do incumprimento contratual ou cumprimento defeituoso e do montante da sanção pecuniária, devidamente fundamentada.
5. Quando qualquer sanção pecuniária, ou o somatório das sanções pecuniárias aplicadas, atingir um montante igual ou superior a 10% (dez por cento) do valor contratual global do contrato de concessão, a Junta de Freguesia da Penha de França reserva-se no direito de optar, em qualquer momento, pela rescisão do contrato, nos termos e para os efeitos no Caderno de Encargos.
6. A aplicação das sanções pecuniárias previstas nos números anteriores não prejudica o exercício, pela Junta de Freguesia da Penha de França, do direito à indemnização pelos prejuízos que o incumprimento das obrigações contratuais e/ou o cumprimento defeituoso lhe vier a causar.
7. As penalidades aplicadas pela Junta de Freguesia da Penha de França ao concessionário por incumprimento das obrigações que lhe estão atribuídas por força do contrato de concessão são independentes das responsabilidades do concessionário perante terceiros.
8. Caso o concessionário venha a desistir da concessão ou abandone a atividade ou as instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início do prazo de exploração, perderá a favor da entidade concedente a caução a que diz respeito o artigo 25.º do Programa de Procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

1. Constitui causa de caducidade da concessão:
 - a) O decurso do prazo da exploração;
 - b) A insolvência ou morte do adjudicatário.



Penha
de França

do rio à colina

2. O espaço objeto de exploração deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. O concedente não é responsável pelos efeitos de caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.
4. Terminada a concessão, por qualquer das formas mencionadas nas alíneas do número 1 da presente cláusula, o espaço concessionado bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença da Junta de Freguesia da Penha de França, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.
5. Não poderá ser invocado o direito de retenção seja a que título for.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

1. Constitui causa de revogação da concessão o incumprimento, por parte do concessionário, de quaisquer das obrigações constantes do caderno de encargos.
2. No caso previsto no número anterior não assiste ao concessionário direito a qualquer indemnização, designadamente por quaisquer obras que tenha executado.
3. A revogação da concessão pode ser determinada pela entidade concedente, antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de interesse público, sendo que, neste caso e consoante a fase que se encontre a decorrer, será devida ao concessionário, como única indemnização, a quantia resultante da aplicação de uma das seguintes fórmulas:

No período inicial da concessão I = $\frac{NC}{96}$ (nº de meses da concessão)

Em período de prorrogação I = $\frac{NC1}{(nº \text{ de meses da prorrogação})}$

I – Indemnização.

N - Número de meses inteiros de calendário que, à data da revogação da concessão, faltarem para o fim do prazo do período de vigência.

C -Custo das obras efetuadas, expressa e previamente autorizadas pela entidade concedente, devidamente comprovadas documentalmente nos termos do disposto no nº 2 da Cláusula trigésima terceira.



**Penha
de França**

do rio à colina

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o contraente público pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concessionário violar grave ou reiteradamente qualquer das obrigações que lhe incumbem, sejam obrigações contratuais, obrigações emergentes da lei, ou de atos administrativos de conformação da relação contratual, designadamente, no caso de incumprimento das características técnicas dos bens objeto do procedimento.
2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração escrita enviada ao concessionário via postal, por meio de carta registada com aviso de receção, ou por via de meio de transmissão escrita e eletrónica de dados com comprovativo de entrega.
3. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto no disposto do artigo 325.º do Código de Contratos Públicos, a notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.
4. A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao contraente público, nos termos gerais de direito.
5. No caso previsto no número 1 da presente cláusula não assiste ao concessionário direito a qualquer indemnização, designadamente por quaisquer obras que tenha executado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

1. Finda a concessão por qualquer motivo, o concessionário deverá imediatamente cessar a exploração do estabelecimento e mais deverá, no prazo de 10 dias seguidos, a contar do término do contrato, sob pena de remoção coerciva, a expensas do ocupante, proceder à retirada dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço em causa, com todos os equipamentos que o compõem, em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
2. O concessionário obriga-se a entregar as chaves em mão ao gestor do contrato, depois de retirar todos os bens móveis e utensílios adquiridos por si bem como os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, no prazo indicado no número anterior.



**Penha
de França**

do rio à colina

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Para dirimir qualquer litígio decorrente da formação, validade, interpretação e execução do contrato a celebrar é competente o foro de Lisboa, com expressa renúncia das Partes a qualquer outro.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Constituem encargos da responsabilidade da Segunda Outorgante todas as despesas inerentes à celebração do presente contrato.

Penha de França, 06 de junho de 2024,

A Primeira Outorgante,

Ana Sofia Ribeiro de Oliveira Dias da Silva Figueiredo,

O Segundo Outorgante,

Manuel Gonçalo Mateus Ramos Marques Palmeirim,

João Miguel Tinoco Trindade,

