



ANEXO B

MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS - EXPLORAÇÃO DO ESPAÇO DE CAFETARIA E RESTAURANTE DA CASA FERNANDO PESSOA 2024-2029

Cláusula 1.^a

(Objeto)

1. O contrato tem por objeto a definição das condições de exploração **do espaço de cafetaria e restaurante**, incluindo o respetivo espaço de esplanada, da Casa Fernando Pessoa, sita em Campo de Ourique, Rua Coelho da Rocha, n.ºs 16-18, em Lisboa.

2. O espaço deverá ter uma denominação que integre uma associação à Casa Fernando Pessoa, a qual deve ser previamente aprovada pela EGEAC.

Cláusula 2.^a

(Espaço a explorar)

1. Para a exploração dos serviços pretendidos, a EGEAC arrendará o espaço específico para o efeito nas condições em que presentemente se encontra.

2. O espaço é composto por uma área de implantação de 140,95m² à qual acresce a esplanada do piso 0, conforme desenhos (plantas) constantes do Anexo I ao contrato.

3. O funcionamento da esplanada é indissociável do funcionamento do respetivo estabelecimento, não podendo em caso algum funcionar de forma independente deste.

4. A entidade exploradora aceita o espaço no estado em que se encontra e reconhece expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

Cláusula 3.^a

(Prazo)

1. O contrato inicia-se na data da sua assinatura e tem a duração de **5 (cinco) anos**.

2. O prazo indicado no número anterior é renovável por períodos iguais e sucessivos de **1 (um) ano**, até ao limite máximo de duas renovações, exceto se qualquer uma das partes comunicar, por escrito, a sua não renovação com 60 (sessenta) dias de antecedência em relação ao termo do prazo inicial.

3. Findo o prazo estabelecido no número anterior, a entidade exploradora obriga-se a entregar o espaço à EGEAC em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, no prazo máximo de 20 dias seguidos e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado.

Cláusula 4.^a

(Início do funcionamento ao público)

A abertura ao público do espaço deverá ocorrer até ao dia 26 de novembro de 2024, em data a acordar entre as partes.

Cláusula 5.^o

(Renda e Condições de Pagamento)

1. O valor mensal da renda é de _____€ (_____), a que acresce IVA à taxa legal em vigor, e vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, e deve ser liquidada por transferência bancária para a conta bancária da EGEAC.

2. O valor mensal da renda previsto no número anterior não inclui os consumos de eletricidade e água, os quais são da inteira responsabilidade da entidade exploradora.

3. Com a outorga do contrato será pago o valor proporcional respeitante à renda do mês em questão, o qual é contabilizado desde o dia da assinatura do contrato até ao último dia do mês e, a título de caução, o pagamento da quantia equivalente a dois meses de renda.

4. Anualmente, o valor mensal da renda será imediata e automaticamente atualizado pela aplicação do coeficiente de atualização fixado para os arrendamentos não habitacionais.

Cláusula 6.^a

(Cedência da posição contratual)

Não é permitida a transmissão por qualquer forma, temporária ou definitiva, total ou parcial, do gozo do espaço cedido e/ou da posição contratual da entidade exploradora, salvo autorização expressa e escrita da EGEAC.

Cláusula 7.^a

(Serviços a fornecer)

1. No espaço a explorar deverão ser fornecidos serviços de cafetaria e restauração, que consistam essencialmente na confeção e fornecimento de produtos de pastelaria e refeições, acompanhadas de bebidas, com qualidade e adequados às condições existentes no espaço.

2. Os preços de todos os serviços praticados devem constar de tabela afixada no local em boas condições de visibilidade, sem prejuízo de outras formas de indicação dos mesmos.

3. Sobre todos os preços praticados será aplicado um desconto de 25% (vinte cinco por cento) para os trabalhadores e colaboradores da EGEAC, sempre que devidamente identificados/credenciados.

4. Para além dos serviços referidos no número 1 (um) supra, a entidade exploradora poderá ser consultada para o fornecimento de outros serviços especiais, nomeadamente de *catering*, no âmbito das atividades promovidas na Casa Fernando Pessoa, não existindo qualquer obrigatoriedade de aceitação das referidas propostas comerciais.

Cláusula 8.^a

(Equipamentos, mobiliário e utensílios)

1. É da exclusiva responsabilidade da entidade exploradora a aquisição e instalação dos equipamentos, mobiliário e utensílios necessários ao bom funcionamento e desenvolvimento da atividade, com exceção do Sistema Automático de Detecção de Incêndios (SADI), bem como o respetivo transporte, montagem, manutenção e desmontagem após o término do presente contrato.

2. O espaço a explorar encontra-se infraestruturado e possui alguns equipamentos e utensílios em fim de vida, os quais poderão ser livremente utilizados pela entidade exploradora, caso esta assim o pretenda.

3. A entidade exploradora deve proceder à verificação dos equipamentos e utensílios indicados no número anterior e apresentar à EGEAC uma listagem daqueles que pretende utilizar, ficando a EGEAC responsável pela remoção dos equipamentos e utensílios que não constem do referido documento.

4. A EGEAC não assume qualquer responsabilidade, ou quaisquer custos, pelo estado de conservação, manutenção, transporte, desmontagem, destruição ou abate dos equipamentos e utensílios que a entidade exploradora pretenda utilizar.

5. A inserção de quaisquer logótipos ou mensagens publicitárias em equipamentos ou elementos de mobiliário, devem ser previamente autorizadas, de forma expressa e por escrito, pela EGEAC.

6. A organização e a disposição do espaço deverão sempre observar as melhores condições de segurança, acessibilidade e de otimização do mesmo.

7. Alterações de organização e uso, assim como pequenas benfeitorias ou mobiliário, dos dois espaços de esplanada, deverão ser colocadas à aprovação prévia da Direção da Casa Fernando Pessoa.

Cláusula 9.^a

(Horários de funcionamento e períodos de encerramento)

1. O espaço deverá funcionar obrigatoriamente de terça-feira a domingo, das 10h00 às 19h00, incluindo feriados.

2. Além do horário previsto no número anterior, a entidade exploradora poderá prestar um horário mais alargado, incluindo serviços de jantar, sendo obrigatório o cumprimento do horário permitido na licença do estabelecimento.

3. Após as 24h00, a Casa Fernando Pessoa não dispõe de serviços de segurança, sendo a entidade exploradora responsável pela segurança dos espaços e pelo devido encerramento do portão de acesso à área comum da Casa Fernando Pessoa.

4. A EGEAC poderá determinar o encerramento do espaço, por períodos de curta duração, para obras ou outros motivos atendíveis, mediante aviso prévio e sempre que possível por acordo entre as partes, não cabendo à entidade exploradora, com este fundamento, o direito a qualquer indemnização ou compensação, seja a que título for.

Cláusula 10.^a

(Obrigações da entidade exploradora)

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, do presente contrato decorrem para a entidade exploradora as seguintes obrigações:

- a) Servir refeições de almoço diariamente;
- b) Adequar o serviço à diversidade do público e à especificidade do bairro de Campo de Ourique e da sua população, enquanto bairro residencial e familiar;
- c) Fornecer serviço de cafetaria que permita responder às necessidades do público visitante da Casa Fernando Pessoa, nomeadamente ao público escolar;
- d) Praticar preços médios e baixos, adequados ao público local;
- e) 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 e bebidas;
- f) Fomentar a circulação do público entre cafetaria/restaurante e museu;
- g) Fomentar o bom relacionamento com os visitantes do museu;
- h) Prestar o atendimento preferencialmente em português;
- i) Salvaguardar que o tempo de espera pelas refeições não seja demorado, principalmente nos casos em que tal demora possa prejudicar o serviço e programas do museu;
- j) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do espaço, de forma contínua, durante o seu período de funcionamento;

k) Requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas no contrato e exercício da atividade, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção;

l) Disponibilizar à EGEAC uma cópia do licenciamento do espaço, o qual tem de estar regularizado até à data de início da sua exploração;

m) Comunicar à EGEAC, de imediato, qualquer anomalia detetada no espaço e no respetivo edifício, bem como sempre que algum perigo ameace os mesmos;

n) Garantir a toda a equipa da EGEAC e da Casa Fernando Pessoa a total e melhor colaboração, visando a otimização dos serviços a prestar, bem como a total interligação dos mesmos com as atividades prosseguidas na Casa Fernando Pessoa, pela EGEAC ou por terceiras entidades;

o) Não fazer do local arrendado uma utilização imprudente nem dar ao local arrendado outra utilização que não a do fim do contrato, não sendo permitida a realização de quaisquer outras atividades que não as expressamente previstas no contrato;

p) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do local arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a EGEAC o autorizar;

q) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;

r) Respeitar e seguir os princípios de sustentabilidade ambiental e alimentar, acessibilidade e não discriminação.

Cláusula 11.^a **(Outras responsabilidades)**

1. A entidade exploradora deverá garantir o exato cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao tipo de exploração considerado, designadamente o cumprimento do disposto no Decreto Lei n.º 48/2011, de 01 de Abril e na Portaria n.º 215/2011, de 31 de Maio, assim como no que concerne a contribuições, impostos, licenças e autorizações, condições sanitárias, de higiene, salubridade, qualificação profissional e apresentação pessoal dos funcionários, incluindo o legalmente aplicável em sede de disponibilização de bebidas alcoólicas, ruído, horários de funcionamento e livro de reclamações.

2. A entidade exploradora deverá ainda garantir o integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor;

3. De igual modo, são da responsabilidade da entidade exploradora todas as diligências e encargos da exploração, manutenção e despesas acessórias, nomeadamente os decorrentes da lei e os relativos, designadamente, a fornecimentos, limpeza, telecomunicações e afins, pessoal, funcionamento e manutenção de todas as máquinas, materiais e equipamentos afetos à exploração.

4. Os fornecimentos e serviços de manutenção necessários ao funcionamento do espaço só poderão ser efetuados pelo local específico para o efeito e terão de ser respeitadas, incondicionalmente, as regras que forem estabelecidas, no sentido de minimizar os constrangimentos ao funcionamento da Casa Fernando Pessoa.

5. É absolutamente excluída a atribuição à EGEAC de responsabilidade por incumprimento decorrente de qualquer infração que seja praticada pela entidade exploradora no desenvolvimento da exploração objeto do contrato.

6. A entidade exploradora responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

7. A responsabilidade da entidade exploradora prevista no número anterior abrange quaisquer despesas que sejam exigidas à EGEAC por inobservância de disposições legais ou contratuais.

Cláusula 12.^a **(Obrigações da EGEAC)**

A EGEAC, através da Casa Fernando Pessoa, fica obrigada, para além de outras obrigações previstas no contrato, a:

- a) Garantir a manutenção do Sistema Automático de Detecção de Incêndios (SADI), responsabilizando-se pelos respetivos custos e encargos;
- b) Dar a conhecer à entidade exploradora a programação e atividades previstas para a Casa Fernando Pessoa, com uma antecedência mínima de uma semana;
- c) Divulgar a abertura do espaço explorado nos canais de comunicação da Casa Fernando Pessoa;
- d) Informar a entidade exploradora de qualquer necessidade de intervenção no espaço, programando antecipadamente qualquer obra e reparação, salvo circunstâncias fortuitas;

Cláusula 13.^a **(Obras e Benfeitorias)**

1. O estado do edificado é do conhecimento da entidade exploradora, que sabe ter uso de 11 anos, não podendo por este facto alegar direito a reparação ou indemnização seja a que título for.

2. As obras de conservação que se mostrem necessárias durante todo o período de exploração são da exclusiva responsabilidade da entidade exploradora, que assumirá os respetivos custos.

3. Constitui exclusiva responsabilidade e encargo da entidade exploradora a realização de quaisquer futuras intervenções, obras ou benfeitorias que tenham em vista a adaptação funcional do espaço e/ou que se destinem ao cumprimento de imperativos legais inerentes ao tipo de exploração em causa.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, todas as intervenções, obras ou benfeitorias carecem da apresentação do correspondente projeto de execução e do consentimento prévio, por escrito, da EGEAC, bem como do acompanhamento desta aquando da respetiva execução.

5. Todas as intervenções, obras ou benfeitorias que sejam realizadas no espaço pela entidade exploradora não podem ser levantadas no termo do contrato a celebrar e não pode esta, em caso algum, com base nas mesmas, exigir qualquer indemnização ou alegar direito de retenção em virtude das mesmas.

Cláusula 14.^a
(Períodos de encerramento)

1. A entidade exploradora poderá pontualmente determinar o encerramento do espaço para descanso da equipa, sempre que possível em períodos acordados entre partes e desde que respeitados os seguintes pressupostos:

- a) Períodos de encerramento superiores a 5 dias – Devem ser informados à EGEAC até 31 de março do respetivo ano, ou, quando ocorram entre 1 de janeiro e 31 de março devem ser informados com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias face à respetiva ocorrência;
- b) Períodos de encerramento inferiores ou iguais a 5 dias – Devem ser informados com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias face à respetiva ocorrência.

2. Quando pela natureza do fundamento que originou o encerramento do espaço não se mostre possível proceder ao respetivo aviso prévio, a entidade exploradora deverá informar a equipa da Casa Fernando Pessoa, logo que se mostre possível, o encerramento do espaço e período expectável do mesmo.

3. Considera-se que existe abandono da exploração quando a entidade exploradora não prestar, de forma injustificada, os serviços a que está obrigado no âmbito da concessão por mais de 3 (três) dias seguidos ou 5 (cinco) dias interpolados, no período de 12 (doze) meses.

Cláusula 15.^a
(Caução e Fiança)

1. Como garantia do exato e pontual cumprimento das suas obrigações, a entidade exploradora deve prestar uma caução de valor igual ao valor de dois meses de renda, previsto na Cláusula 5.^a *supra*, a liquidar juntamente com o pagamento da primeira mensalidade devida.

2. A EGEAC pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, pelo adjudicatário.

3. Findo o contrato, a EGEAC promove, no prazo de 30 (trinta) dias, a liberação da caução.

4. Para além da caução prevista *supra*, a entidade exploradora deve ainda apresentar fiador, o qual se obriga solidariamente com esta, renunciando ao benefício da excussão prévia, a proceder ao pagamento à EGEAC.

Cláusula 16.^a
(Sanções pecuniárias)

Os seguintes incumprimentos darão origem às seguintes sanções:

- a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia da EGEAC: 3.500,00 € (três mil e quinhentos euros) por cada infração;
- b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento, dos sanitários ou dos equipamentos, mobiliário e acessórios: 350,00 € (trezentos e cinquenta euros) por cada infração;
- c) Não cumprir o horário de funcionamento e ou de encerramento do espaço: 350,00 € (trezentos e cinquenta euros) por cada infração.

Cláusula 17.^a
(Incumprimento)

1. Em caso de mora, não cumprimento ou cumprimento defeituoso por qualquer das partes, de alguma das obrigações a que esteja sujeita no âmbito do contrato, com exceção do disposto nos n.ºs 3, 4 e 5 infra, deverá a parte não faltosa notificá-la, por escrito, para pôr termo a tal situação no prazo máximo de 3 (três) dias.

2. Decorrido o prazo acima previsto, sem que se mostrem efetivamente cumpridas as obrigações em falta, poderá a parte não faltosa fazer cessar o contrato de imediato, sem prejuízo do direito a ser indemnizada pelos danos que lhe advierem quer do incumprimento, quer da cessação.

3. O não pagamento pontual da renda mensal é de igual modo motivo suficiente para a cessação imediata do contrato, sempre que a mora seja igual ou superior a três meses, sem prejuízo da manutenção da obrigação, com incidência de juros de mora até à integral liquidação das quantias em dívida.

4. A mora no pagamento da contrapartida mensal superior a oito dias por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses, constitui igualmente motivo suficiente para a cessação imediata do contrato.

5. Constitui igualmente motivo bastante para a cessação imediata do contrato a utilização do espaço para qualquer outra atividade que não a expressamente constante do contrato e/ou que não tenha sido, prévia, expressamente e por escrito, autorizada pela EGEAC, assim como a sua utilização sem que se encontre devidamente licenciado junto da Câmara Municipal de Lisboa.

6. A EGEAC poderá cessar o contrato imediatamente, caso a entidade exploradora se encontre impossibilitada de cumprir as suas obrigações vencidas, ou se esta abandonar a exploração contratada, sem prejuízo de, igualmente, acionar os meios legais ao seu alcance para o ressarcimento dos eventuais prejuízos que daí advenham.

7. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se que existe abandono da exploração quando a entidade exploradora não prestar, de forma injustificada, os serviços a que está obrigado no âmbito da concessão por mais de 3 (três) dias seguidos ou 5 (cinco) dias interpolados, no período de 12 (doze) meses.

8. Cessando por qualquer forma o contrato, a entidade exploradora do espaço obriga-se a entregar à EGEAC o mesmo, totalmente livre e devoluto de pessoas e bens, na data em que esta determinar, sob pena de incorrer na obrigação de indemnizar esta última igualmente pelos prejuízos causados por este incumprimento.

9. Na eventualidade da entidade exploradora não proceder à entrega do espaço cedido, nos termos do número anterior, a EGEAC poderá tomar diretamente conta do mesmo.

Cláusula 18.^a
(Cessação do contrato)

1. O contrato cessa, nos seguintes casos:

- a) Por acordo das partes;
- b) Por caducidade;
- c) Por denúncia;
- d) Por resolução;
- e) Por oposição à renovação.

2. A entidade exploradora não tem direito a ser indemnizada em virtude da cessação do contrato.

Cláusula 19.^a
(Comunicações)

Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços indicados no contrato, exceto, se alguma das partes tiver comunicado, por escrito, endereço distinto para esse fim.

Cláusula 20.^a
(Legislação aplicável)

Ao presente arrendamento é aplicável nos casos omissos o regime do arrendamento para fins não habitacionais.

Anexos:

Anexo I – Plantas