

CADERNO DE ENCARGOS

**CONCURSO PARA A ESCOLHA DE ENTIDADE EXPLORADORA
DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL DE RESTAURAÇÃO E
BEBIDAS LOCALIZADO NO EDIFÍCIO-SEDE DO GINÁSIO
CLUBE NAVAL DE FARO**

1. Objeto

- 1.1. O presente Caderno de Encargos contém as cláusulas a incluir no contrato de cessão de exploração a celebrar entre o Ginásio Clube Naval de Faro (doravante, para efeitos do presente procedimento, apenas “GCNF”) e a entidade (pessoa individual ou coletiva) que ficará responsável pela exploração de um estabelecimento de restauração e bebidas sito no edifício onde se encontra localizada a sede do GCNF (de ora em diante designado por “**Cessionário**”).
- 1.2. A área do estabelecimento de restauração e bebidas objeto do contrato de cessão de exploração a celebrar encontra-se delimitada no **Anexo I** ao presente Caderno de Encargos e é composta por um espaço com uma área de 148m², destinado a serviços restauração e de bebidas, com a faculdade de exploração acessória de venda de produtos alimentares, de bebidas e outros a estes associados e, bem assim, a concretização de eventos festivos, de natureza lúdica ou de natureza cultural, devendo a sua exploração ser efetuada em conformidade com o presente Caderno de Encargos (de ora em diante designado por “**Estabelecimento**”).

2. Contrato

- 2.1. O Contrato a celebrar será reduzido a escrito e a sua execução obedece:
- a) Às cláusulas do Contrato e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) Ao Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atualmente em vigor;
 - c) À restante legislação e regulamentação aplicável, nomeadamente a que respeita à construção, à revisão de preços, às instalações do pessoal, à segurança social, à higiene, segurança, prevenção e medicina no trabalho e à responsabilidade civil perante terceiros;
- 2.2. Fazem parte integrante do contrato a celebrar:

- a) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - b) O Caderno de Encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo Cessionário;
 - e) Todos os documentos mencionados no Contrato ou no Caderno de Encargos.
- 2.3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesse número.
- 2.4. Em caso de divergência entre os documentos referidos na Cláusula 2.2. e o Contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

3. Inspeção do Estabelecimento

Com a assinatura do Contrato, o Cessionário reconhece e declara expressamente ter conhecimento integral do Estabelecimento, tendo efetuado todos os levantamentos que considerou necessários à boa execução do Contrato.

4. Prazo de vigência do Contrato

O Contrato é celebrado por um prazo de 10 (dez) anos contados data da sua celebração, sendo automaticamente renovável por períodos de 2 (dois) anos caso nenhuma das partes se oponha à renovação com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte dias) relativamente ao termo inicial do contrato e das suas renovações.

5. Entrega do Estabelecimento e início de Atividade

- 5.1. O Estabelecimento é entregue ao Cessionário na data da celebração do contrato, sendo lavrado um auto de consignação assinado por ambas as Partes.
- 5.2. Previamente à abertura do Estabelecimento, o Cessionário deverá realizar todas as obras previstas na sua proposta, podendo iniciar a atividade após a conclusão de todos os

trabalhos e após obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para a exploração do Estabelecimento.

6. Equipa Técnica

O Cessionário obriga-se a afetar à execução do Contrato uma equipa técnica em número suficiente e com qualificações e perfis adequados ao cumprimento de todas as obrigações previstas no presente Caderno de Encargos e na proposta adjudicada.

7. Obrigações gerais do Cessionário

Sem prejuízo de outras obrigações emergente da legislação aplicável, do presente Caderno de Encargos e das cláusulas contratuais, com a celebração do Contrato o Cessionário assume perante o GCNF, as seguintes obrigações gerais:

- a) Executar as prestações objeto do Contrato a celebrar nos termos e condições e especificações técnicas estabelecidos no Caderno de Encargos e nos restantes documentos contratuais, de acordo com as melhores práticas e com elevada qualidade, eficiência, adequação e suficiência, atendendo ao fim a que se destinam, praticando todos os atos necessários ao bom cumprimento das obrigações para si emergentes do Contrato a celebrar;
- b) Executar as prestações objeto do Contrato a celebrar nos prazos estabelecidos neste Caderno de Encargos e nos restantes documentos contratuais;
- c) Suportar todos os encargos direta ou indiretamente relacionados com realização da atividade objeto do Contrato, bem como os referentes à manutenção, conservação, gestão e exploração da Estabelecimento, os quais são da responsabilidade exclusiva do Cessionário;
- d) Efetuar atempadamente os pagamentos devidos a título de renda mensal;

- e) Obter as necessárias licenças, autorizações ou aprovações que sejam legal e regulamentarmente exigidas para o exercício das atividades compreendidas no objeto do Contrato e suportar todos os custos que lhes sejam inerentes;
- f) Prover os meios materiais e humanos que sejam necessários e adequados à completa e perfeita execução do Contrato a celebrar;
- g) Cumprir e implementar todas as regras e recomendações de higiene e sanitárias definidas pelas autoridades de saúde e autoridade para as condições no trabalho;
- h) Cumprir as normas, regulamentos e legislação aplicáveis à elaboração dos projetos e à execução de todos os trabalhos;
- i) Cumprir e fazer cumprir todas as regras legais, regulamentares e procedimentais, bem como os requisitos, aplicáveis à exploração das atividades de restauração, relativamente às matérias de horário de funcionamento, horário de abastecimento, segurança alimentar, higiene, ruído, salubridade, qualidade, preservação do ambiente, condições das instalações, segurança no trabalho, devendo, ainda, respeitar integralmente os deveres das entidades empregadoras e os direitos dos trabalhadores nos termos do Código do Trabalho.
- j) Assegurar a manutenção e conservação dos equipamentos, materiais e estruturas que integram o Estabelecimento durante todo o período do mesmo, garantindo a sua reposição ou recuperação sempre que necessário;
- k) 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;
- l) Assegurar a exploração do Estabelecimento durante todo o seu prazo sem interrupções ou suspensões injustificadas, e a agir com toda a diligência e eficiência na realização do objeto do Contrato e no exercício da atividade de restauração e bebidas.
- m) Não alterar as condições de execução das prestações objeto do Contrato a celebrar fora dos casos expressamente previstos no presente Caderno de Encargos;

- n) Prestar, de forma correta, atempada e fidedigna, todos os esclarecimentos e informações que razoavelmente lhe sejam solicitados pelo GCNF;
- o) Avisar de imediato o GCNF sempre que algum perigo ameace os equipamentos do Estabelecimento, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos;
- p) Comunicar ao GCNF, de imediato ou logo que possível, e por escrito, qualquer circunstância que possa condicionar ou influir na regular execução das prestações objeto do Contrato a celebrar e, em particular, qualquer alteração à sua situação jurídica ou comercial, bem como dos seus colaboradores afetos àquela execução;
- q) Observar e garantir a confidencialidade relativamente a toda a informação a que venha a ter acesso, no âmbito ou em virtude do Contrato a celebrar;
- r) Designar quem o represente, perante o GCNF, para efeitos de gestão e acompanhamento da execução do Contrato a celebrar, e comunicar ao GCNF, com antecedência, a sua eventual substituição.

8. Deveres e Obrigações específicos do Cessionário

- 8.1.** Sem prejuízo dos deveres gerais previstas na legislação aplicável ou no presente Caderno de Encargos, o Cessionário, compromete-se, nomeadamente, a:
- a) Contratar os serviços de fornecimento de água, eletricidade, gás e de Internet para todo o Estabelecimento;
 - b) Instalar, a suas únicas expensas, internet sem fios, gratuita para os utilizadores, e que cubra a totalidade do Estabelecimento;
 - c) Realizar no Estabelecimento as intervenções, melhoramentos e trabalhos necessários ao bom funcionamento do espaço nos termos da proposta por si apresentada no Concurso;
 - d) Adquirir, fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do Estabelecimento, os quais deverão ser obrigatoriamente de primeira utilização;

- e) Adquirir e instalar os elementos de decoração, iluminação e mobiliário a colocar no Estabelecimento;
- f) Fornecer e instalar os equipamentos de segurança de primeira intervenção, composto por extintor de 6Kg, manta ignífuga e outros exigidos na legislação em vigor;
- g) Assegurar a abertura do Estabelecimento entre, pelo menos, as 12h00 e as 24h00, assegurando, durante todo o ano, os serviços de almoço e jantar, pelo menos, 5 (cinco) dias por semana;
- h) Garantir, no período compreendido entre 01.06 e 30.09 de cada ano, a abertura do Estabelecimento durante 7 dias por semana;
- i) Garantir ao GCNF um desconto de 25% sobre o preço definido na carta em eventos organizados por aquele num máximo de 4 (quatro) por ano;
- j) Não trespassar o Estabelecimento, ceder a sua exploração a terceiros ou subcontratar prestações sem autorização prévia por escrito do GCNF;
- k) Não alterar o ramo de comércio, a natureza da atividade ou os conceitos de gastronómicos indicados na proposta, sem a aprovação prévia do GCNF;
- l) Não alterar os menus de forma substancial sem autorização prévia do GCNF;
- m) Assumir todas as obrigações relativas ao pessoal empregado no Estabelecimento, cumprindo e fazendo cumprir todas as disposições legais em matéria laboral;
- n) Garantir, a suas únicas expensas, a limpeza do Estabelecimento, bem como das casas de banho, da escadaria de acesso e varandas;
- o) Assegurar, a suas únicas expensas, a segurança técnica e humana do Estabelecimento;
- p) Suportar todos os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como assegurar, a expensas suas, a manutenção, conservação e/ou substituição dos equipamentos, materiais e estruturas do Estabelecimento, durante todo o período do Contrato, de modo a assegurar a boa execução da exploração.
- q) Suportar todos os custos com o consumo de eletricidade, de água, de gás e de internet que se verificarem no Estabelecimento;

- r) Não afixar qualquer publicidade no exterior do Estabelecimento, a não ser que expressamente autorizada pela GCNF;
- s) Registrar em livro oficial próprio, nos termos da legislação aplicável, e remeter às entidades oficiais e ao GCNF todas as reclamações dos utentes, fazendo expresse anúncio da existência do referido livro;
- t) Sempre que a caução for total ou parcialmente executada, proceder ao reforço da caução até limite prestado inicialmente, devendo fazê-lo no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da notificação do GCNF para o efeito;
- u) Finda a cessão de exploração, devolver o Estabelecimento ao GCNF em bom estado de conservação e limpeza.

9. Contrapartidas a pagar pelo Cessionário e prestação de caução

- 9.1. O Cessionário obriga-se a pagar ao GCNF uma renda mensal fixa correspondente a *[valor indicado na proposta do Cessionário o qual não pode ser inferior ao valor indicado no Programa do Concurso]* (valor sem impostos que eventualmente sejam ou venham a ser devidos)
- 9.2. Na data de celebração do Contrato, o Cessionário deve efetuar o pagamento correspondente às primeira e segunda rendas devidas por força do Contrato.
- 9.3. O valor da renda mensal encontra-se sujeito a retenção na fonte à taxa legal, se aplicável.
- 9.4. Antes da data de celebração do contrato, o Cessionário prestou caução no montante correspondente a duas rendas mensais fixas.

10. Condições de pagamento

- 10.1. O Cessionário efetuará o pagamento da renda mensal fixa até ao 8.º dia do mês a que respeita, ou até ao dia útil imediatamente seguinte, por transferência bancária para uma conta a indicar pelo GCNF.
- 10.2. A falta de pagamento no prazo designado faz incorrer o Cessionário em mora, que determinará a obrigação do pagamento da renda mensal em dívida, acrescido de juros

de mora à taxa legal, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no presente Caderno de Encargos e de tal poder constituir fundamento de resolução do Contrato.

10.3. Em caso de falta de pagamento das rendas, o GCNF reserva-se o direito de acionar a caução prestada, sem prejuízo de se manter a obrigação de indemnização ou de aplicação das penalidades previstas no presente Caderno de Encargos.

10.4. O valor da renda mensal será atualizado, anualmente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo INE, caso esta taxa seja positiva, não havendo qualquer atualização para baixo no caso de aquela ser negativa.

11. Higiene do Estabelecimento

O Cessionário garantirá que o Estabelecimento se encontra em permanente bom estado de conservação e de higiene, cumprindo e fazendo cumprir, nomeadamente, as seguintes regras:

- a) As instalações, utensílios, aparelhos e equipamentos integrantes do Estabelecimento, devem ser sujeitos a operações de lavagem diárias ou bi-diárias e, se necessário, a operações de desinfeção, de forma a garantir a segurança dos alimentos;
- b) Devem ser previstos programas de higienização regular;
- c) Os trabalhadores que manipulam os alimentos devem manter um elevado grau de higiene pessoal e usar vestuário limpo e adequado e, sempre que necessário, que confira proteção;
- d) É proibida a manipulação de géneros alimentícios, bem como a presença em locais onde se manuseiem alimentos, a pessoas que sofram ou sejam portadoras de doença facilmente transmissível através dos alimentos ou que estejam afetadas com doença que tenha probabilidades de contaminação direta ou indireta;
- e) Deve ser implementado um plano de controlo de pragas adequado às instalações do Estabelecimento.

12. Segurança alimentar

O Cessionário deverá respeitar e fazer respeitar as normas legais e regulamentares aplicáveis ao manuseamento, preparação, acondicionamento e venda de produtos alimentares, nomeadamente:

- a) Garantir que todos os alimentos que são disponibilizados ao consumidor são seguros, devendo criar, aplicar e manter procedimentos de segurança alimentar baseados nos princípios de Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos ou HACCP;
- b) Caucionar a existência de armazenagem que permita a conservação dos alimentos a temperaturas corretas;
- c) Controlar e avaliar os fornecedores no que diz respeito ao cumprimento dos requisitos de higiene e segurança alimentar;
- d) Supervisionar as práticas de higiene e manipulação dos alimentos por parte do pessoal;
- e) Garantir que as operações de empratamento e distribuição são realizadas sem riscos para a segurança dos alimentos e para a saúde dos consumidores;
- f) Assegurar que o responsável pelo Sistema HACCP tem formação em aplicação dos princípios HACCP de acordo com a metodologia recomendada pelo *Codex Alimentarius*, sendo que, caso o responsável seja recrutado internamente, o Cessionário deverá fornecer condições para que o colaborador tenha formação adequada para o desempenho da função.

13. Obrigações de informação aos consumidores

Devem ser afixadas obrigatoriamente, em local destacado e em língua portuguesa, as seguintes informações, quando aplicáveis:

- a) Nome e entidade exploradora do Estabelecimento;
- b) Restrições de acesso ou permanência no Estabelecimento;
- c) Número de lugares do Estabelecimento
- d) Restrição à admissão de animais, se for o caso, excetuando os cães de assistência;

- e) Interdição, condicionamento, ou permissão de fumar;
- f) Existência de Livro de Reclamações;
- g) Horário de funcionamento;
- h) Lista de preços;
- i) Restrições à venda de bebidas alcoólicas;
- j) Identificação das entidades de Resolução Alternativa de Litígios (RAL) competentes;
- k) Denominação dos géneros alimentícios e informação sobre alergénios;
- l) Informação sobre o sistema de videovigilância, se aplicável.

14. Obras, benfeitorias e outros trabalhos

- 14.1.** Com exceção dos trabalhos previstos na proposta apresentada pelo Cessionário no âmbito do Concurso, a realização de quaisquer obras de conservação, beneficiação ou modificação do Estabelecimento, depende de prévia autorização do GCNF e do pagamento das taxas eventualmente devidas, devendo o Cessionário disponibilizar ao GCNF todos os elementos necessários para que esta se possa pronunciar, designadamente, os projetos de obras, com descrição das cores, materiais a utilizar e tempo previsto para a sua realização.
- 14.2.** É da responsabilidade do Cessionário a fiscalização das obras e trabalhos a executar.
- 14.3.** O Cessionário é responsável por assegurar que o serviço prestado e o pessoal encarregado da realização das obras têm qualificações e níveis de qualidade e eficiência adequados.
- 14.4.** As intervenções, melhoramentos e trabalhos a realizar no âmbito de obras de conservação, beneficiação ou modificação, bem como a decoração, mobiliário e a tipologia dos letreiros e anúncios, não poderão descaracterizar a coerência estética do edifício (interior ou exterior) e devem obrigatoriamente ser previamente aprovadas pelo GCNF.

- 14.5. Com o termo do prazo do Contrato, o Cessionário entregará o Estabelecimento nas condições em que o conjunto lhe foi entregue na data da celebração do contrato.
- 14.6. Todas as obras e benfeitorias incorporadas nos pavimentos, paredes, tetos ou outras partes do Estabelecimento que não possam ser retiradas sem prejuízo para (ou sem causar dano ao) Estabelecimento ou edifício, ficarão, no termo do Contrato, a ser propriedade do GCNF, não podendo ser retiradas nem ser exigida qualquer compensação por elas, salvo autorização expressa do GCNF e desde que o prejuízo seja integralmente reparado, não lhe assistindo, em qualquer caso, o direito a qualquer compensação ou indemnização.

15. Bens móveis e equipamentos a afetar à exploração do Estabelecimento

- 15.1. O Cessionário é responsável por instalar e afetar à exploração do Estabelecimento todos os bens móveis e equipamentos que sejam necessários ao desenvolvimento da atividade concedida, nos exatos termos do Contrato a celebrar.
- 15.2. Todos os bens móveis e equipamentos a afetar à exploração do Estabelecimento pelo Cessionário, designadamente, as máquinas, os aparelhos, o mobiliário, os utensílios, as ferramentas, devem ser novas, isto é, de primeira utilização, não se admitindo bens e equipamentos já usados ou que sejam reutilizados.
- 15.3. Constituem encargos do Cessionário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção e/ou substituição dos equipamentos existentes, em tudo o indispensável à boa execução da exploração.
- 15.4. Com o termo do prazo do Contrato, o Cessionário tem direito a retirar todos os bens móveis e equipamentos que tenham sido por si afetos à exploração do Estabelecimento; no caso em que a remoção dos bens ou equipamentos cause danos ao Estabelecimento, a algum dos seus elementos, partes ou componentes, ou ao edifício, o Cessionário obriga-se a reconstituir de imediato a situação anteriormente existente, detendo o GCNF um direito de retenção sobre os bens e equipamentos.

16. Seguros

- 16.1.** Desde a data da celebração do Contrato, o Cessionário assume todos os riscos inerentes à detenção e utilização do Estabelecimento, assim como todos os riscos que nele tenham comprovadamente origem, obrigando-se a manter em vigor um contrato de seguro multirriscos adequado que cubra quaisquer danos no Estabelecimento, no seu recheio, nas escadas de acesso e varandas, bem como riscos de incêndio e um seguro de responsabilidade civil decorrentes dos factos emergentes da utilização do Estabelecimento que possam causar lesões e danos ao Estabelecimento, ao edifício e a terceiros.
- 16.2.** O seguro multirriscos e o seguro de responsabilidade civil devem ser contratados por todo o período de duração do Contrato, com um valor mínimo de cobertura de 100 000,00 (cem mil euros), devendo garantir o pagamento de indemnizações por danos patrimoniais e não patrimoniais decorrentes de lesões corporais ou prejuízos materiais causados ao GCNF, ao Estabelecimento, ao edifício e a terceiros.

17. Responsabilidade geral do Cessionário

- 17.1.** A responsabilidade, perante o GCNF, pela correta e pontual execução das prestações objeto do Contrato a celebrar incumbe única e exclusivamente ao Cessionário.
- 17.2.** O Cessionário responde, nomeadamente, perante o GCNF e/ou perante terceiros, por quaisquer prejuízos e danos, incluindo danos à saúde de terceiros causados por alimentos servidos no âmbito do presente Contrato, decorrentes de atos ilícitos, de deficiências, de erros, de omissões, da violação de deveres legais, dos deveres gerais de cuidado e dos deveres de proteção, no exercício das atividades desenvolvidas no Estabelecimento, pelo Cessionário e/ou por terceiros que colaborem na realização da atividade, independentemente do vínculo que os ligue ao Cessionário, qualquer que seja a sua origem ou o momento em que sejam detetados, independentemente do grau de culpa, com exceção daqueles a que, exclusiva e comprovadamente, o GCNF tenha dado causa.

- 17.3.** A faculdade de fiscalização da execução do Contrato a celebrar, por parte do GCNF, não afasta ou diminui a responsabilidade do Cessionário na sua execução, em conformidade com o presente procedimento, com o Contrato a celebrar e com a demais legislação e regulamentação aplicável.
- 17.4.** Caso o GCNF venha a ser demandado ou a incorrer em responsabilidade, de qualquer natureza, perante terceiros, com causa, direta ou indireta, em quaisquer atos ilícitos, deficiências, erros, omissões, violação de deveres legais, dos deveres gerais de cuidado e dos deveres de proteção, na realização da atividade objeto do Contrato, por parte do Cessionário, e/ou de terceiros que colaborem na realização da atividade, independentemente do vínculo que os ligue ao Cessionário, este obriga-se a indemnizar o GCNF por todas as despesas que, em consequência, esta haja de fazer e por todas e quaisquer quantias que tenha de desembolsar, seja a que título for.
- 17.5.** O Cessionário responderá igualmente pelo risco, por quaisquer danos e prejuízos causados no âmbito da execução das prestações objeto do Contrato, ao GCNF ou a terceiros, resultantes de circunstâncias fortuitas ou imprevisíveis ou de quaisquer outras, com exceção daquelas a que, exclusiva e comprovadamente, o GCNF tenha dado causa.

18. Assiduidade

O Cessionário compromete-se a cumprir integralmente os horários de funcionamento estabelecidos, sendo-lhe expressamente vedado suspender, interromper ou cessar a exploração do Estabelecimento, salvo casos excepcionais previstos no presente Caderno de Encargos e, desde que, sujeitos a autorização do GCNF.

19. Resolução do contrato pelo GCNF

Não obstante a possibilidade de resolução do contrato pelos fundamentos gerais previstos na lei, e sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas na Cláusula seguinte, é considerado incumprimento definitivo, podendo o GCNF resolver o contrato sem necessidade de qualquer interpelação adicional, quando se verifique:

- a) Incumprimento grave e reiterado das cláusulas contratuais;

- b) Desvio do objeto do Contrato ou realização pelo Cessionário, ou por terceiros e com permissão daquele, de atividades não compreendidas no objeto do Contrato, salvo se tiverem obtido prévia autorização do GCNF;
- c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração do Estabelecimento, sem aviso prévio ao GCNF e obtenção da respetiva autorização;
- d) Ocorrência de violações graves na organização, seguranç a ou desenvolvimento da atividade comercial, em termos que possam comprometer a continuidade do Contrato;
- e) Violação das regras de higiene e seguranç a alimentar;
- f) Não reforço da caução no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de notificação para o efeito por parte do GCNF.
- g) Trespasse do Estabelecimento, cessão de exploração ou subcontratação sem autorização prévia do GCNF;
- h) Violação do disposto na Cláusula 18^a.
- i) Incumprimento da obrigação consagrada na alínea b) da Cláusula 8^a;
- j) Incumprimento da obrigação de assegurar a abertura do Estabelecimento entre, pelo menos, as 12h00 e as 24h00;
- k) Incumprimento da obrigação de assegurar, durante todo o ano, os serviç os de almoço e jantar, pelo menos, 5 (cinco) dias por semana;
- l) Incumprimento da obrigação de garantir, no período compreendido entre 01.06 e 30.09 de cada ano, a abertura do Estabelecimento durante 7 dias por semana;
- m) Alteração do ramo de comércio, da natureza da atividade ou dos conceitos gastron micos indicados na proposta, sem a aprovação prévia do GCNF
- n) Incumprimento da obrigação de não afixar qualquer publicidade no exterior do Estabelecimento, a não ser que expressamente autorizada pela GCNF, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
- o) O abandono do Estabelecimento;
- p) A verificação de uma situação de deterioração do Estabelecimento, com a exceção do desgaste decorrente de um uso normal e prudente;

- q) Alteração das condições de execução das prestações objeto do Contrato, fora dos casos expressamente previstos;
- r) A utilização do Estabelecimento contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
- s) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.
- t) Violação do dever de confidencialidade;
- u) Falsificação de documentos;
- v) Mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas que corram por conta do arrendatário ou de oposição por este à realização de obra ordenada por autoridade pública;
- w) Mora no pagamento das despesas que o Cessionário deva suportar nos termos do Caderno de Encargos;
- x) Insolvência do Cessionário.

20. Penalidades

- 20.1.** Em caso de mora no pagamento das rendas, o GCNF tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos do disposto no artigo 1041.º do Código Civil.
- 20.2.** Em caso de violação de alguma das obrigações previstas no presente Contrato, e sem prejuízo da penalidade prevista na lei aplicável, poderá o GCNF aplicar uma penalidade correspondente a 5% do valor da renda, por cada dia de atraso ou por cada dia em que a situação de incumprimento se mantenha e não seja suprida, após a notificação por parte do GCNF, consoante o caso, sem prejuízo da indemnização pelo dano excedente se a ela houver lugar.
- 20.3.** Para efeitos de aplicação das penalidades previstas no presente Contrato, o GCNF poderá executar a caução prestada pelo Cessionário.

21. Eventos de força maior

- 21.1.** Não podem ser impostas penalidades ao Cessionário, nem é havida como incumprimento das Partes, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer uma delas que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
- 21.2.** Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos no número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, pandemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
- 21.3.** Não constituem casos de força maior, designadamente:
- a)** Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do Cessionário, na parte em que intervenham;
 - b)** Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do Cessionário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c)** Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo Cessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d)** Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo Cessionário de normas legais;
 - e)** Incêndios ou inundações com origem nas instalações do Cessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f)** Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do Cessionário não devidas a sabotagem;
 - g)** Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
- 21.4.** A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.



21.5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da circunstância de força maior.

22. Legislação aplicável

Em tudo quanto se encontrar omissa no presente Caderno de Encargos, aplicar-se-ão o Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração (Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atualmente em vigor) e o Código Civil, bem como a demais legislação em vigor aplicável.

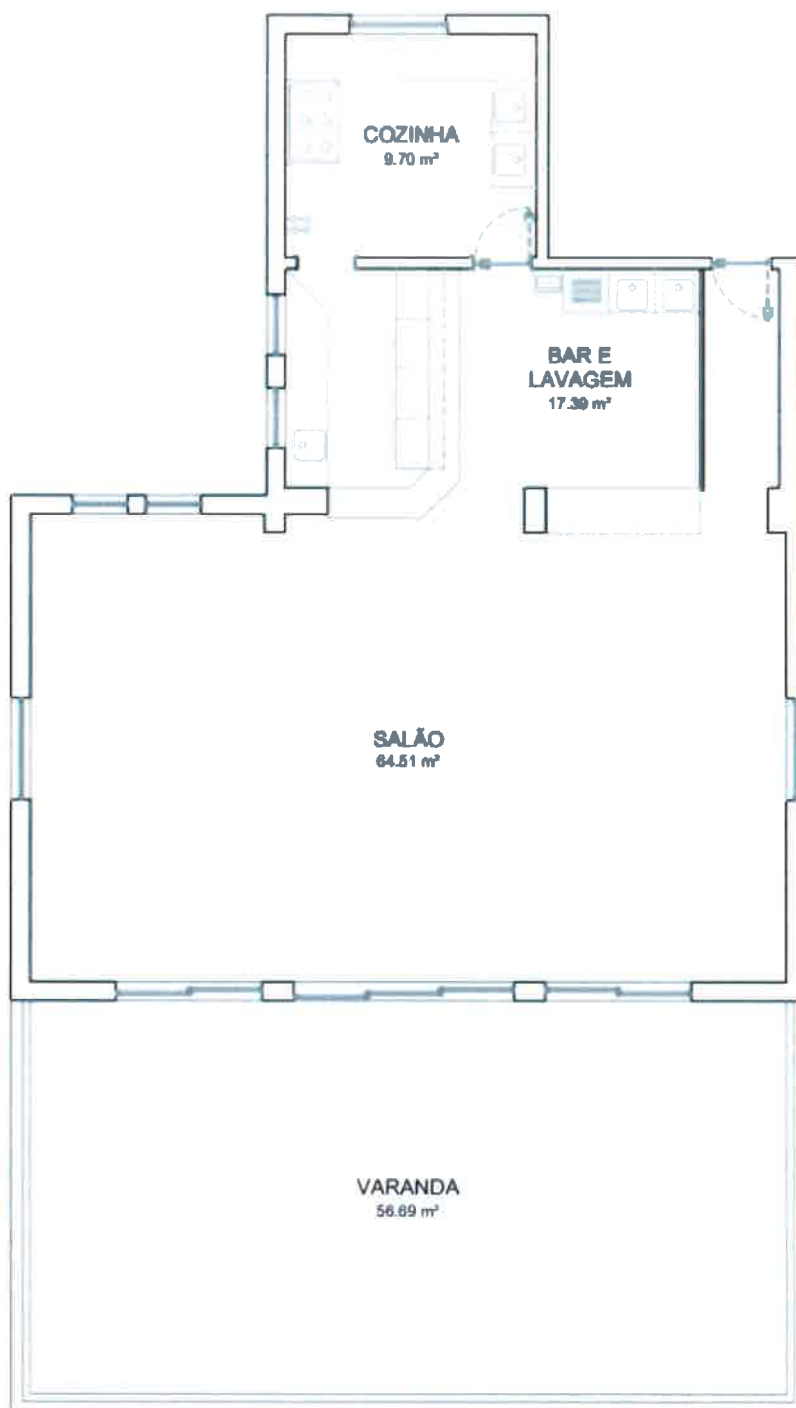
23. Tribunal competente

Para a apreciação e julgamento de todas as questões emergentes da interpretação e execução do presente Procedimento, será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Faro, com expressa renúncia a qualquer outro pelas partes.



ANEXO I

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DO ESTABELECIMENTO



Planta do Restaurante
Esc. 1/100

ANEXO II

CONCEITO GASTRONÓMICO A IMPLEMENTAR NO ESTABELECIMENTO

A proposta gastronómica deverá ser orientada pelos seguintes princípios:

- a. Deve privilegiar pratos confeccionados com alimentos/ingredientes de proximidade;
- b. Os pratos devem ser preparados privilegiando métodos de confeção tradicionais e convencionais e produtos típicos da região do Algarve, devendo, ainda, apresentar características regionais e/ou uma marcada inspiração regional, sem prejuízo da introdução de elementos de inovação e originalidade ao nível da sua confeção e/ou apresentação.
- c. Deve basear-se no produto de época e privilegiar alimentos de cultura não intensiva.
- d. Deve conter alimentos de origem vegetal, nomeadamente as verduras, hortaliças e tubérculos.
- e. No que respeita aos peixes, mariscos e bivalves, devem privilegiar-se espécies tipicamente provenientes do mar e/ou do rio e/ou da Ria Formosa.
- f. No que toca à carne, deve privilegiar-se a que provém de animais de raças autóctones, criados em território nacional e de forma sustentada.
- g. O menu deve conter, obrigatoriamente, pelo menos, um prato vegetariano e um prato *vegan*.