



**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE  
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONCESSÃO  
DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE  
FLORISTA NO CEMITÉRIO DE ALCABIDECHE”**

**CADERNO DE ENCARGOS**



## ÍNDICE

### **PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS**

#### **TÍTULO I – DO CONTRATO**

##### **- OBJETO CONTRATUAL**

1. – OBJETO E NATUREZA DO CONTRATO

##### **CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO**

2. – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

3. – INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

##### **CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

4. - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

5. - OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CONCESSIONÁRIO

6. – OBRAS

7. - PUBLICIDADE

##### **CAPÍTULO IV - RENDA**

8. – BASE DE LICITAÇÃO

9. - REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

##### **CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO CONCESSIONÁRIO**

10. – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS

11. – SEGUROS



## **CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS**

12. – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

13. – CADUCIDADE

## **TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

14. – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

## **PARTE II – CLÁUSULAS TÉCNICAS**

15. - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

16. – MEMÓRIA DESCRITIVA



## **PARTE I**

### **TÍTULO I – DO CONTRATO**

#### **CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL**

##### **Cláusula 1ª**

###### **Objeto e Natureza do Contrato**

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a exploração para fim comercial, de uma Florista, de apoio ao Cemitério de Alcabideche.

#### **CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO**

##### **Cláusula 2ª**

###### **Prazo e Termo do Contrato**

O Contrato a celebrar terá o prazo de 1 (um) ano, a contar da data da sua assinatura, renovável por iguais períodos.

##### **Cláusula 3ª**

###### **Início e Termo do Contrato**

1. O Concessionário deverá dar início à atividade da Florista sito no Cemitério de Alcabideche no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, contados a partir da celebração do Contrato.
2. Com o termo do Contrato, o Concessionário deverá cessar imediatamente a atividade do estabelecimento, e no prazo máximo de 10 (dez) dias seguidos, proceder à remoção dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará à Junta de Freguesia de Alcabideche (JFA), em bom estado de conservação, incluindo todas as benfeitorias eventualmente realizadas, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal dos mesmos, sob pena de remoção coerciva, a expensas do ocupante.
3. Denúncia de Contrato, o Concessionário poderá impedir a renovação do contrato mediante a comunicação escrita com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, relativamente à datado seu termo inicial ou das suas renovações.



## **CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

### **Cláusula 4ª**

#### **Horário de Funcionamento**

1. O estabelecimento funcionará em período coincidente com o horário de abertura ao público do Cemitério de Alcabideche, ou seja:
  - a) O Horário de 2.ª feira a 6.ª feira é das [Hora] às [Hora];
  - b) O Horário de sábado é das [Hora] às [Hora];
  - c) O Horário de domingo é das [Hora] às [Hora].
2. Outros horários podem ser especificamente considerados, designadamente em função do funcionamento da "Florista", ou da realização de eventos, sempre que para tal haja condições, nomeadamente de vigilância.
3. A "Florista" pode funcionar para além do horário do cemitério, desde que também esteja aberta durante o período de funcionamento deste.
4. Qualquer alteração de horário ou encerramento pontual carece de autorização expressa e prévia da Junta de Freguesia de Alcabideche, solicitada com a antecedência mínima de 8 dias.

### **Cláusula 5ª**

#### **Obrigações Principais do Concessionário**

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem, para o Concessionário, as seguintes obrigações principais:
  - a) Fornecer e instalar os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do estabelecimento, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;
  - b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas desenvolvidas no locado;
  - c) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no estabelecimento;
  - d) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos;
  - e) Proceder à limpeza da área, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do estabelecimento e estar diariamente assegurada à hora de abertura do estabelecimento;

- f) Dotar o estabelecimento 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;
- g) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento, nomeadamente fornecimento de eletricidade e abastecimento de água, telecomunicações, internet;
- h) Avisar de imediato a JFA sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos;
- i) Do equipamento fixo disponibilizado pela JFA é elaborado um inventário que é assinado por ambos os outorgantes, ficando o Concessionário responsável pela manutenção e bom funcionamento dos mesmos.

### **Cláusula 6ª**

#### **Obras**

Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da JFA (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 JFA, sem que assista ao Concessionário qualquer direito de retenção ou indemnização.

### **Cláusula 7ª**

#### **Publicidade**

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da JFA e está sujeito a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

## **CAPÍTULO IV – TAXA**

### **Cláusula 8ª**

#### **Base de Licitação**

1. A base de licitação do valor da taxa a pagar pelo Concessionário é de € 750,00 (Setecentos e cinquenta euros).
2. Os critérios de seleção das propostas recebidas pela JFA obedecem às seguintes ponderações:
  - 60% - valor da taxa



- 20% - criação de postos de trabalho
- 10% - menor prazo de entrada em funcionamento e experiência no sector
- 10% - conceito do serviço a prestar

### **Cláusula 9ª**

#### **Remuneração e Prazos de Pagamento**

1. O Concessionário efetuará na JFA, uma caução correspondente a dois meses do valor da taxa mensal por si estipulado aquando da apresentação da sua proposta.
2. Pela exploração do estabelecimento objeto do presente concurso, o concessionário efetuará o pagamento à JFA do valor mensal que resulte da proposta.
3. A taxa mensal que resulte da proposta será atualizada anualmente, por indexação ao valor da inflação determinada pelo INE respeitante ao ano anterior.
4. O pagamento da taxa deverá ser efetuado até ao oitavo dia do mês a que respeita, com início na data de celebração do contrato e mediante a emissão da respetiva fatura.
5. O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária ou pagamento junto da sede da JFA.
6. A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Concessionário incorrer em mora, podendo a JFA exigir, para além do valor da taxa em dívida, uma indemnização igual a 50% (cinquenta por cento) do montante que for devido, sem prejuízo do direito a optar pela rescisão sancionatória a que houver lugar.

## **CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO CONCESSIONÁRIO**

### **Cláusula 10ª**

#### **Atos e Direitos de Terceiros. Perda de Danos**

1. O Concessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e todas as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo a própria JFA.
2. O Concessionário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria JFA, até efetiva restituição das instalações e espaços que constituem o objeto do contrato, designadamente os danos resultantes:
  - a) da atuação do pessoal ao serviço do concessionário ou dos seus subcontratados;



- b) do deficiente funcionamento ou avarias causados por equipamentos;
  - c) do impedimento de utilização.
3. O Concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias imprevistas fortuitas e/ou imprevisíveis, nos termos da lei geral.

### **Cláusula 11ª**

#### **Seguros**

1. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Concessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a JFA, os seguintes seguros:
- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo os riscos com todo o pessoal aos seus serviços;
  - b) Responsabilidade civil, cujas coberturas devem garantir danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, por atos e omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo as resultantes de operação de quaisquer máquinas/equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou por quaisquer pessoas sob a sua direção;
  - c) Seguro “Multiriscos” destinado a cobrir danos causados por água, incêndios, tempestades, furto ou roubo, entre outros.

## **CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS**

### **Cláusula 12ª**

#### **Cedência e Transmissão**

1. É interdito ao Concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a qualquer título, o contrato, assim como realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir o mesmo fim, direta ou indiretamente, sem autorização prévia da JFA.
2. O Concessionário não poderá proceder a qualquer alteração do ramo de exploração do estabelecimento objeto do contrato a celebrar.
3. São nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do previsto no número anterior.

### **Cláusula 13ª**

#### **Caducidade**

O contrato caduca quando se verificar o fim do prazo, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou por estipulação entre as partes, se destinem a perdurar para além daquela data.





## **TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Cláusula 14ª**

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



## **PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **Cláusula 15ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO**

1. O estabelecimento tem a área total coberta de 20m<sup>2</sup>.
2. O estado do estabelecimento é do conhecimento do Concessionário e, no final da Concessão deverá ser devolvido em idênticas condições.
3. O estabelecimento possui equipamentos técnicos que poderão ser cedidos a título de empréstimo durante o período de vigência do contrato.

### **Cláusula 16ª - MEMÓRIA DESCRITIVA**

#### **1. CONCEITO**

A florista a ser implementada no espaço do Cemitério de Alcabideche deverá destacar-se pela oferta de produtos de qualidade, dando especial relevância às flores e arranjos florais que valorizem a naturalidade, frescura, e, sempre que possível, a origem local e sazonal dos produtos. O objetivo é proporcionar aos visitantes um serviço que transmita conforto e respeito, refletindo o ambiente sereno e de contemplação que caracteriza o espaço.

O desenvolvimento desta atividade complementar deverá estabelecer uma relação harmoniosa com o local, no que concerne ao modelo de funcionamento, destacando-se pela qualidade do serviço prestado, horário de funcionamento adequado às necessidades dos visitantes, e a tipologia e apresentação dos produtos disponíveis.

A florista deverá criar um “ambiente acolhedor e respeitoso”, refletindo as características do cemitério, promovendo um espaço que vá ao encontro das necessidades dos seus utilizadores, desde arranjos simples e naturais a propostas mais elaboradas para homenagens e eventos memoriais.

Pretende-se assim estabelecer um espaço distinto, que, ao mesmo tempo, se integre na envolvência do cemitério, criando uma ligação simbólica com a serenidade do local. O ambiente da florista deverá ser convidativo, com um design discreto e harmonioso, refletindo a importância do local e respeitando o sentimento associado ao espaço.

Produtos e Serviços oferecidos: no que respeita aos produtos, a florista deverá adotar um conceito baseado na frescura e na qualidade, valorizando a sustentabilidade e a ligação à comunidade local. As flores e plantas comercializadas devem, sempre que possível, ser de origem local ou regional, respeitando a sazonalidade e a preferência por produtores da freguesia ou do concelho de Cascais.



Devem ser disponibilizados: Arranjos florais personalizados, desde bouquets simples até coroas e centros florais; Plantas ornamentais adequadas para espaços de memória, como túmulos e campas; Produtos complementares, como velas, cartões de homenagem, e acessórios decorativos. Além disso, a florista deverá ter a capacidade de oferecer serviços personalizados, incluindo a entrega de flores no local e o fornecimento de arranjos para cerimónias e eventos memoriais.

Dinamização e Envolvimento com a Comunidade: considerando a localização estratégica, a florista poderá colaborar ativamente com a comunidade, desenvolvendo parcerias com escolas, associações locais, e grupos de visitantes para atividades de sensibilização sobre o cuidado com as flores e a preservação da memória.

Modelo de Negócio e Funcionamento: a proposta deve incluir um plano detalhado do modelo de negócio a implementar, assegurando a qualidade do serviço prestado e a gestão sustentável da atividade. O horário de funcionamento deverá estar alinhado com o do cemitério, garantindo a máxima conveniência aos utilizadores.

Por fim, a florista deverá assumir um papel ativo na valorização do espaço, contribuindo para o ambiente sereno e acolhedor que se espera de um local com as características do Cemitério de Alcabideche.

#### Critérios de Avaliação da Proposta

- Adequação ao conceito: o respeito pelo ambiente do cemitério e pela simbologia do espaço.
- Dinamização do espaço: iniciativas que valorizem a memória e envolvam a comunidade.
- Qualidade do serviço: atendimento de excelência, frescura e qualidade dos produtos, e inovação nos serviços prestados.

**A adjudicação será feita à proposta mais vantajosa, nos termos da cláusula 9.ª do Edital/ Aviso de abertura de concurso.**