

Minuta do CONTRATO n.º xxxx

Entre:

EGEAC - Empresa de Gestão de Equipamentos e Animação Cultural, E.M., S.A., com o Número de Identificação Fiscal 503 584 215, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o mesmo número, com o capital social de 448 918,10 Euros, com sede na Avenida Engenheiro Duarte Pacheco, n.º 26, 4º, 1070 - 110 Lisboa, neste ato validamente representada por _____, na qualidade de _____, e por _____, na qualidade de _____, abaixo assinadas e com poderes para a obrigar, adiante designada por **Primeira Contratante** ou **EGEAC**;

_____, com sede em _____, pessoa coletiva n.º _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o mesmo número, neste ato representada por _____, abaixo assinado e com poderes para a obrigar, adiante designada por **Segunda Contratante** ou _____;

E

_____, com o Número de Identificação Fiscal _____, residente na _____, abaixo assinado, na qualidade de **Fiador**;

Considerando que:

- a) A **Primeira Contratante**, adiante também designada por **EGEAC**, é uma empresa municipal, cujo capital social é detido exclusivamente pelo Município de Lisboa, que tem por objeto assegurar a universalidade, a continuidade dos serviços prestados e a coesão económica e social na área da cultura, através da gestão de equipamentos culturais e de atividades de promoção de projetos e iniciativas no domínio da cultura;
- b) Encontra-se sob gestão da **EGEAC**, o Cinema São Jorge, entre outros equipamentos e atividades/projetos culturais, e adiante de modo abreviado designado também por Cinema;
- c) O Cinema São Jorge, sito na Avenida da Liberdade, n.º 175, em Lisboa é um dos últimos Cinemas históricos da cidade que acolhe diversos festivais de cinema nacionais e internacionais, além de uma programação diversificada que inclui música e teatro;
- d) Inserido num local privilegiado da cidade e com uma programação cultural intensa e diversa, pretende-se complementar esta com um conceito de restauração leve;

- e) Para tal, a EGEAC pretende concessionar os dois espaços de cafetaria existentes no Cinema nas condições fixadas e acordadas pelo presente contrato e seus documentos anexos;

Celebram entre si o presente contrato, de boa-fé e sem reservas, o qual se rege pelas seguintes Cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(Objeto)

1. Pelo presente contrato, e nos termos definidos nas presentes cláusulas contratuais, bem como nos documentos anexos que fazem parte integrante deste, a EGEAC concede à _____ a exploração dos espaços de cafetaria do piso 0 e do piso 1 do Cinema, com espaço de esplanada, nas exatas condições em que este se encontra, as quais são do inteiro conhecimento e aceitação desta.

2. Características dos espaços de cafetaria:

a) Piso 0:

Área total: 7,32m²

Área de balcão: 1,00 m²

Área de refeições/esplanada 5,32 m²

Armazém 1,10 m²

b) Piso 1:

Área total: 136,65 m²

Área de balcão/copa: 26,40 m² + 11,00 m²

Área de refeições/esplanada: 44,10 m² + 34,90 m²

Armazém: 20,25 m²

CLÁUSULA SEGUNDA

(Prazo e condições genéricas de exploração)

1. Os espaços são entregues no atual estado de conservação e nas condições interiores e exteriores do edifício no qual se insere, pelo prazo de 3 (três) anos, encontrando-se já disponível o mobiliário elencado nos Anexos III e IV ao presente contrato, do qual fazem parte integrante.

2. A organização e a disposição dos espaços, que incluem esplanada, deverá sempre observar as melhores condições de otimização dos mesmos e não colidir com as atividades a

desenvolver pelo Cinema no âmbito da sua programação e o seu funcionamento, respeitando integralmente as regras relativas a acessibilidade e segurança.

CLÁUSULA TERCEIRA **(Condições específicas da exploração)**

1. Os serviços a prestar, sempre de qualidade, corresponderão exclusivamente ao usual no tipo de estabelecimentos designados por “estabelecimento de bebidas” nos termos do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro - o estabelecimento destinado a prestar, mediante remuneração, serviços de bebidas e cafetaria no próprio estabelecimento ou fora dele -, no caso concreto servindo de apoio a todas as atividades do Cinema e a todo o público, não podendo o estabelecimento ser considerado, em caso algum, estabelecimento de diversão noturna ou análogo.
2. Nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, poderão ser servidos no espaço do piso 1 produtos confeccionados, pré-confeccionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção, desde que o espaço disponha de equipamentos adequados a esse efeito, tais como micro-ondas, forno, tostadeira, máquina de sumos ou equiparados.
3. Nos termos do previsto no n.º 3 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, poderão ser servidos no espaço do piso 0 bebidas e produtos de pastelaria e cafetaria.
4. Nos espaços a ceder, não é permitido à **Segunda Contratante** a realização de quaisquer outras atividades puramente comerciais que não as expressamente previstas nos números anteriores.
5. Não é igualmente permitida a utilização de música nos espaços cedidos, salvo se devidamente autorizada, por escrito, pela **EGEAC**, através da Direção do Cinema e paga, pela **Segunda Contratante**, a tarifa de execução pública de fonogramas que legalmente seja devida a título de direitos de autor e direitos conexos.
6. Os preços praticados nos espaços a concessionar deverão ter em atenção a natureza cultural do equipamento em que se insere, prevendo um desconto de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o P.V.P. para os funcionários da **EGEAC** devidamente identificados.
7. Excecionalmente, durante os eventos a realizar no Cinema, poderão ser disponibilizados de forma gratuita produtos de restauração e bebidas, pelos patrocinadores dos mesmos, fora dos espaços concessionados.
8. Estas ações excecionais estão sujeitas a prévia autorização/aprovação da Direção do Cinema e a comunicação, igualmente prévia, à **Segunda Contratante**.

9. O espaço de cafetaria situado no piso 0 deverá funcionar, no mínimo, das 09h00 às 22h00, de Segunda a Domingo, com exceção dos dias 1 de janeiro, 24, 25 e 31 de dezembro.
10. O espaço de cafetaria situado no piso 1 deverá funcionar, no mínimo, das 11h00 às 00h00, de Segunda a Domingo, com exceção dos dias 1 de janeiro, 24, 25 e 31 de dezembro.
11. Os espaços de cafetaria poderão funcionar ainda quando ocorram atividades no Cinema em horários para além do horário previsto no número anterior e que justifiquem o prolongamento daquele, desde que, para o efeito, haja acordo entre a **EGEAC** e a **Segunda Contratante**.
12. Igualmente por acordo entre as partes pode ser estabelecido outro horário mínimo de funcionamento, recaindo sobre a **Segunda Contratante** o ressarcimento das despesas que decorram do alargamento do horário de funcionamento.
13. A **EGEAC** poderá determinar o encerramento dos espaços, por períodos de curta duração, para obras, eventos que impliquem a utilização total do Cinema ou outros motivos atendíveis, designadamente interesse público, mediante aviso prévio e sempre que possível por acordo entre as partes, procedendo-se a uma retificação proporcional ao tempo de encerramento no valor da renda.
14. Está vedada a ocupação dos espaços por parte da **Segunda Contratante**, incluindo aqui os seus funcionários, fora dos períodos de exploração/abertura ao público a não ser para preparação do serviço e pelo tempo estritamente necessário para o efeito.
15. No âmbito do desenvolvimento da missão do Cinema, a **EGEAC** ou quaisquer entidades terceiras em articulação com esta, poderão promover atividades culturais nas zonas contíguas das cafetarias do Cinema e, caso tal ocorra, estas entidades serão responsáveis pelas autorizações e custos associados a essa mesma programação. As atividades a desenvolver incluem, nomeadamente:
- Debates, conferências, conversas públicas;
 - Espetáculos;
 - Lançamento de livros e discos;
 - Alugueres comerciais;
 - Reuniões, ensaios, encontros, seminários e conferências de imprensa.
16. A programação final das atividades culturais a considerar nos termos do n.º 15 *supra* será dada a conhecer à **Segunda Contratante** mensalmente.

CLÁUSULA QUARTA

(Obrigações Principais da Segunda Contratante)

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável ou nas presentes cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para a **Segunda Contratante** as seguintes obrigações principais:

- a) Instalar e assegurar a devida manutenção e condições de higiene de todos os equipamentos, mobiliário e decorações necessários à exploração, estando interdita a utilização de materiais, equipamentos, mobiliário e/ou utensílios com referências publicitárias, exceto se prévia e expressamente autorizadas pelo Cinema;
- b) Fica igualmente interdita a remoção, reparação ou alteração de qualquer elemento do património integrado do Cinema, especialmente elementos originais;
- c) Suportar as despesas decorrentes da exploração do estabelecimento, designadamente, licenças, taxas, instalações, comunicações, encargos com pessoal e o demais aplicável;
- d) Contratar e manter em vigor, por todo o tempo que durar a concessão, os seguintes seguros, em termos absolutamente adequados à atividade a prosseguir, constituindo as respetivas apólices anexos ao contrato a celebrar:
 - i. seguro multirriscos e responsabilidade civil respeitante à atividade objeto da concessão no montante mínimo de € 200.000,00 (duzentos mil euros), que integre, entre outros, os danos nos equipamentos necessários à atividade objeto da concessão, de acordo com as boas práticas do mercado, bem como coberturas para intoxicações alimentares, riscos e danos de incêndio e de inundação;
 - ii. Seguro de acidentes de trabalho respeitante ao pessoal a seu cargo e que se encontre a prestar serviço nos espaços concessionados.
- e) Constituir fiador;
- f) Prestar uma caução, mediante depósito em dinheiro ou garantia bancária, simultânea com a assinatura do presente contrato, correspondente ao equivalente a três meses de contrapartida mensal devida pela concessão da exploração, valor que poderá ser acionado pela EGEAC em caso de falta de pagamento de qualquer prestação por mais de trinta dias;
- g) Pagar pontualmente a contrapartida fixada para a concessão, acrescida de IVA à taxa legal, sendo aquela atualizada anualmente segundo os coeficientes de aumento de rendas não habitacionais publicados em Diário da República;
- h) Cumprir todos os regulamentos municipais aplicáveis, nomeadamente em sede de cargas e descargas, ruído, resíduos urbanos, publicidade e horários de estabelecimentos;

- i) Cumprir todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à comercialização de géneros alimentares e bebidas e em particular o previsto no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro;
- j) Assegurar os custos com a limpeza, desinfestação e desinfeção dos espaços cedidos, incluindo os espaços de copa e armazenagem, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento, e proceder à recolha e acondicionamento dos resíduos decorrentes de consumos nos espaços cedidos, em contentores próprios destinados à separação dos resíduos, cumprindo a legislação em vigor, sendo a colocação dos contentores na via pública e respetiva recolha na manhã seguinte, da sua exclusiva responsabilidade;
- k) Garantir o pagamento aos seus fornecedores, sendo igualmente responsável por todas as despesas e encargos relacionados com o seu pessoal, bem como todos os custos relacionados com o funcionamento e manutenção de todas as máquinas, materiais e equipamentos afetos aos espaços cedidos;
- l) Respeitar as regras de funcionamento do Cinema e as indicações da Direção do Cinema, garantindo a toda a equipa e Direção do Cinema a total e melhor colaboração, visando a otimização dos serviços a prestar;
- m) Consentir na fiscalização das condições de cedência, permitindo o livre acesso aos espaços cedidos à **EGEAC** ou a quem esta determinar, no tempo que for indicado;
- n) Executar quaisquer intervenções, obras ou benfeitorias que tenham em vista a adaptação funcional dos espaços e/ou que se destinem ao cumprimento de imperativos legais inerentes ao tipo de exploração em causa, sem prejuízo do disposto *supra* na alínea b), cuja efetiva execução estará sempre dependente do cumprimento do previsto no n.º 2 *infra*;
- o) Executar e assumir os respetivos custos das obras de conservação que se mostrem necessárias durante todo o período de concessão da exploração, sem prejuízo do disposto *supra* na alínea b), cuja efetiva execução estará sempre dependente do cumprimento do previsto no n.º 2 *infra*;

2. Todas as intervenções, obras ou benfeitorias carecem do consentimento prévio, dado por escrito, da **EGEAC**, bem como do acompanhamento do Cinema.

3. Todas as intervenções, obras ou benfeitorias que sejam realizadas nos espaços, pela **Segunda Contratante**, não podem ser levantadas no termo do presente contrato e não pode esta, em caso algum, com base nas mesmas, exigir qualquer indemnização ou alegar direito de retenção.

4. A **Segunda Contratante** obriga-se ainda a:

- a) Garantir que o seu pessoal cumpre as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade;

- b) Garantir que o seu pessoal se apresenta com farda, de modelo previamente aprovado pelo Cinema, e utiliza uma placa de identificação individual, a fornecer pela **Segunda Contratante**;
- c) Manter ao seu serviço uma equipa de funcionários com qualificações profissionais de acordo com as características da equipa referidas na sua proposta e adequada aos serviços a prestar.

5. O recrutamento do pessoal necessário à exploração dos espaços de cafetaria cedidos é da inteira e exclusiva responsabilidade da **Segunda Contratante**, bem como o cumprimento das disposições legais vigentes para o setor de atividade, em matéria salarial e laboral.

6. O Cinema pode solicitar à **Segunda Contratante** substituição de trabalhadores, sempre que considere que não apresentam o perfil adequado à função, designadamente, por falta de urbanidade e indelicadeza no atendimento ao público.

CLÁUSULA QUINTA **(Obrigações Principais da EGEAC)**

1. São obrigações da **EGEAC**, em particular através da sua equipa no Cinema, colaborar com a **Segunda Contratante** na otimização das condições dos espaços, permitindo as melhores condições de visita e de fruição por parte do público.
2. A **EGEAC** obriga-se ainda a informar a **Segunda Contratante**, com a maior antecedência possível e nos termos previstos *supra* no n.º 13 da Cláusula Terceira, de qualquer necessidade de intervenção nos espaços, programando antecipadamente qualquer obra ou reparação, salvo circunstâncias/situações fortuitas.
3. A **EGEAC** suporta as despesas decorrentes de contadores e consumos de eletricidade, gás e água.

CLÁUSULA SEXTA **(Contrapartida mensal e condições de pagamento)**

1. Pela concessão da exploração é devido pela **Segunda Contratante** à **EGEAC** o pagamento de uma renda mensal no valor de _____ € (_____ euros), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.
2. Após o primeiro ano de vigência, a renda será atualizada anualmente segundo os coeficientes de aumento de rendas não habitacionais publicados em Diário da República.
3. A renda atualizada será devida pela **Segunda Contratante** a partir do mês seguinte àquele em que a mesma lhe for comunicada pela **EGEAC**.
4. O valor da renda mensal inclui os consumos de eletricidade, gás e água, que serão suportados pela **EGEAC**.

5. O pagamento da primeira renda mensal deverá ocorrer com a assinatura do presente contrato, no valor de _____ € (_____ euros) vencendo-se as rendas mensais subsequentes no dia 1 (um) do mês a que respeitarem ou no dia útil imediatamente seguinte.
6. O não pagamento pontual do valor mensalmente devido pela **Segunda Contratante** dá origem ao pagamento de juros de mora, à taxa legal máxima aplicável.
7. O pagamento da renda mensal deverá ser efetuado para a conta bancária da **EGEAC**, com o IBAN _____.

CLÁUSULA SÉTIMA **(Caução)**

Na data de celebração do presente contrato, a **Segunda Contratante** presta caução por garantia bancária/depósito correspondente ao equivalente a três meses de contrapartida mensal devida pela concessão da exploração, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, no montante global de _____ € (_____ euros), valor que poderá ser acionado pela **EGEAC** em caso de falta de pagamento de qualquer prestação por mais de trinta dias, entregando a esta, nesta data, o documento original do Termo de Garantia emitido a _____, com o n.º de operação _____/Talão de depósito n.º _____.

CLÁUSULA OITAVA **(Fiança)**

1. O **Fiador**, sem renunciar ao benefício da excussão prévia, assume solidariamente com a **Segunda Contratante** o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato e seus eventuais aditamentos até efetiva restituição dos espaços cuja exploração aqui se concessionaria, livre de pessoas e bens.
2. O **Fiador** declara que a fiança que acabou de prestar subsistirá ainda que se verifiquem alterações da renda agora fixada.

CLÁUSULA NONA **(Incumprimento)**

1. Em caso de mora ou cumprimento defeituoso, por qualquer das partes, de alguma das obrigações a que esteja sujeita no âmbito do presente contrato, com exceção do disposto nos n.os 5 a 9 *infra*, deverá a parte não faltosa notificar a contraparte faltosa, por escrito, para pôr termo a tal situação no prazo máximo de 5 (cinco) 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 do valor mensalmente devido é de igual modo motivo suficiente para a cessação imediata do contrato sempre que a mora seja igual ou superior a dois 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 do valor mensal superior a oito dias por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 (doze) meses, constitui igualmente motivo suficiente para a cessação imediata do contrato.

5. Constitui motivo bastante para a cessação imediata do contrato a utilização dos espaços cedidos para qualquer outra atividade e/ou fora dos horários permitidos, que não tenham sido, prévia, expressamente e por escrito, autorizados pela **EGEAC**.

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

7. Considera-se que existe abandono da exploração concessionada quando a **Segunda Contratante** não prestar os serviços a que está obrigada no âmbito da concessão por mais de 30 (trinta) dias seguidos ou 60 (sessenta) dias interpolados, no período de 12 (doze) meses.

8. A **EGEAC** pode cessar imediatamente o contrato caso a **Segunda Contratante** viole o disposto *supra* na alínea b), do n.º 1 e n.º 2 da Cláusula Quarta, sem prejuízo de a **Segunda Contratante** incorrer na obrigação de indemnizar a **EGEAC** pelos prejuízos causados e decorrentes de intervenções não autorizadas.

9. A violação reiterada do disposto *supra* na alínea m), do n.º 1 da Cláusula Quarta constitui igualmente motivo para cessação do contrato de concessão da exploração.

10. Cessando por qualquer forma o contrato, a **Segunda Contratante** obriga-se a entregar à **EGEAC** os espaços cedidos, totalmente livres e devolutos de pessoas e bens, bem como todo o mobiliário que lhe tenha sido disponibilizado, na data em que esta determinar, e nas condições em que o recebeu, salvo a deterioração decorrente da normal utilização dos espaços e do mobiliário, sob pena de incorrer na obrigação de indemnizar esta última igualmente pelos prejuízos causados por este incumprimento.

11. Na eventualidade de a **Segunda Contratante** não proceder à entrega dos espaços cedidos, nos termos do número anterior, a **EGEAC** poderá tomar diretamente conta dos mesmos.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Vigência, início da atividade e denúncia)

1. O contrato entra em vigor na data da sua assinatura, começando a correr nessa data o prazo da concessão previsto *supra* no n.º 1 da Cláusula Segunda.
2. A **Segunda Contratante** abrirá ao público os espaços cedidos, iniciando a sua atividade, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data da assinatura do contrato.
3. No prazo de 30 (trinta) dias indicado no número anterior, estão incluídas as intervenções, obras ou benfeitorias e as adequações aos espaços que a **Segunda Contratante** seja obrigada a efetuar ao abrigo do disposto *supra* na alínea n), do n.º 1 da Cláusula Quarta.
4. O contrato poderá ser denunciado por qualquer das partes, a qualquer momento, com aviso prévio mínimo de três meses, considerando-se as benfeitorias efetuadas pela **Segunda Contratante** parte integrante do imóvel e do direito de propriedade sobre o mesmo, nos termos previstos *supra* no n.º 3 da Cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

(Transmissão do gozo e cessão 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 **Segunda Contratante**.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

(Domicílio convencionado)

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 presente contrato.
2. Qualquer alteração aos domicílios convencionados só produzirá efeitos após comprovada notificação da contraparte.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

(Documentos anexos)

Fazem parte integrante do presente contrato, sendo do mesmo indissociáveis, os seguintes documentos:

- a) Anexo I – planta piso 1
- b) Anexo II – planta piso 0
- c) Anexo III – mobiliário existente piso 1 (14 mesas e 55 cadeiras)
- d) Anexo IV – mobiliário existente esplanada piso 1
- e) Anexo V – mobiliário piso 0 existente (4 mesas e 16 bancos)
- f) Anexo VI – Apólices de seguro referidas *supra* na Cláusula Quarta
- g) Anexo VII – Cópia do Termo de Garantia/Talão de Depósito

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA
(Disposições finais)

1. Para todos os efeitos, a **Segunda Contratante** e o **Fiador** declaram ter conhecimento da existência do Plano de Prevenção de Riscos de Gestão da EGEAC, bem como de que o mesmo se encontra publicado no sítio da internet desta.
2. A EGEAC informa a **Segunda Contratante** e o **Fiador** que a sua política de privacidade e de utilização de dados pessoais está disponível em <http://www.egeac.pt/egeac/politica-de-privacidade-e-proteccao-de-dados-pessoais/>.
3. Qualquer alteração, aditamento ou disposição acessória ao presente contrato e/ou seus anexos deverá constar de documento escrito e assinado pelas partes.
4. Qualquer lacuna ou omissão do presente contrato e/ou seus anexos deverá ser suprida por acordo entre as Partes Contratantes, nos termos enunciados no número anterior, e, supletivamente, por recurso à legislação em vigor aplicável.
5. Para resolução de todos os litígios decorrentes do presente contrato fica estipulada a competência do Foro da Comarca de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Feito em Lisboa, a ___ de _____ de 2021, em três exemplares, ocupando cada 11 páginas de clausulado, e seus documentos anexos, devidamente rubricados/assinados.

Pela Primeira Contratante

Pela Segunda Contratante

(_____)

(_____)

(_____)

O Fiador

(_____)