

## ATA

### CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DA “CAFETARIA CASA DA CERCA”

#### Pedidos de Esclarecimentos

Em cumprimento da cláusula 5ª do Programa de Concurso, que define os prazos, forma e metodologia de resposta aos pedidos de esclarecimentos, o júri reuniu-se em 25/05/2026 e deliberou prestar os seguintes esclarecimentos aos interessados:

Através de mensagem de correio eletrónico datada de 14/05/2026, o Sr. Carlos Xavier apresentou o seguinte pedido:

#### 1. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO ESPAÇO E ESPLANADA

**1.1. A Cláusula 4.ª, n.º 1 do Caderno de Encargos remete para o Anexo I a definição da área máxima de ocupação da esplanada. Contudo, as plantas constantes do Anexo I não indicam expressamente essa área em metros quadrados. Solicita-se a indicação da área máxima de ocupação da esplanada, bem como a sua delimitação geográfica precisa.**

Áreas aproximadas

Esplanada – 250m<sup>2</sup>

Planta (ver planta em anexo)

**1.2. Qual a área útil total do espaço interior arrendado (cafetaria, armazém e lavagem)?**

Áreas aproximadas

Cafetaria – 36m<sup>2</sup>.

Área de Armazém: 9m<sup>2</sup>

**1.3. O espaço arrendado dispõe de instalações sanitárias próprias ou serão utilizadas as da Casa da Cerca? No segundo caso, quais as regras de utilização e de horário?**

Os sanitários destinados à Cafeteria encontram-se no piso 0 da Casa da Cerca, melhor identificados na área 19 da Planta do Palácio da Cerca constante no Anexo I ao Caderno de Encargos.

**1.4. Existem ligações instaladas de água, eletricidade, gás e esgotos prontas a utilizar? Qual a potência elétrica contratada disponível para o espaço?**

As ligações de água, eletricidade e esgotos, são as do Palácio da Cerca, inexistindo ramais autónomos para a Cafeteria. No local não há ligação de gás.

**1.5. Existe sistema de exaustão e ventilação adequado para preparação de alimentos no espaço da cafeteria?**

De acordo com o determinado no n.º ii), do número 3, da cláusula 9ª do Programa de Procedimento, o Projeto Conceptual a apresentar deverá conter um Menu de serviço a prestar de refeições ligeiras não confeccionadas no local.

**1.6. O espaço dispõe de sistema AVAC instalado e funcional?**

Não.

**1.7. O imóvel possui licença de utilização para o exercício da atividade de restauração e bebidas (CAE 55/56)? Em caso negativo, a quem cabe a obtenção/atualização da mesma e respetivos encargos?**

O imóvel não possui licença de utilização para o exercício da atividade de restauração e bebidas (CAE 55/56).

A licença de utilização para o exercício da atividade de restauração e bebidas, para o imóvel onde se insere a Cafeteria da Casa da Cerca, encontra-se em avaliação no Departamento de Administração Urbanística desta Câmara Municipal. Expectamos ter uma resposta concreta após adjudicação.

**1.8. Existe inventário dos bens móveis e equipamentos eventualmente existentes no espaço que sejam entregues com o arrendamento?**

Não há bens móveis e equipamentos no espaço. De acordo com a alínea c) da cláusula 2ª do Caderno de Encargos, constitui obrigação do arrendatário dotar o espaço arrendado com os bens móveis e equipamentos necessários à exploração do espaço.

## **2. CONSUMOS E ENCARGOS**

**2.1. A Cláusula 2.ª, alínea h) do Caderno de Encargos refere que o arrendatário pagará "todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento ao Município". Significa isto que os consumos de água, eletricidade e gás são debitados pelo Município ao arrendatário, ou deverá o arrendatário celebrar contratos próprios com as concessionárias?**

Considerando que atualmente o imóvel não dispõe de ramais de energia, água e esgotos autónomos, a obrigação mencionada apenas será aplicável caso esta autonomização se concretize no futuro.

**2.2. No caso de débito pelo Município, existem contadores individualizados para o espaço da cafetaria ou os consumos são apurados por estimativa/rateio?**

Respondido no ponto antecedente.

**2.3. Quais os valores médios mensais históricos de consumo de água, eletricidade e gás do espaço da cafetaria?**

Não aplicável.

**2.4. A recolha de resíduos (incluindo óleos alimentares usados e resíduos orgânicos) é assegurada pelo Município ou é da responsabilidade do arrendatário?**

A recolha de resíduos deverá ser assegurada pelo arrendatário, assim como a reciclagem de materiais. No que respeita à recolha de óleos alimentares, esta não se encontra prevista porquanto não é permitida a confeção de refeições no local.

## **3. HORÁRIO E EVENTOS**

**3.1. A Cláusula 5.ª do Caderno de Encargos fixa horário de funcionamento de segunda-feira a domingo (10h15-17h30 inverno; 10h15-20h00 verão). Confirma-se que o arrendatário está obrigado a funcionar todos os dias da semana, incluindo aos fins-de-semana, sem possibilidade de encerramento semanal?**

Não se encontra previsto qualquer encerramento semanal, encontrando-se estabelecido que o horário de funcionamento corresponde ao horário de funcionamento da Casa da Cerca.

**3.2. Quais os feriados municipais e nacionais e dias de tolerância em que a Casa da Cerca encerra previsivelmente em cada ano? Existe calendário previsível?**

De acordo com o n.º 2 da cláusula 5.ª, a Casa da Cerca encerra aos feriados municipais e nacionais, bem como nos dias de tolerância de ponto municipal atribuídos aos trabalhadores do Município. O feriado municipal no concelho de Almada celebra-se no dia 24 de junho. Os feriados nacionais têm datas fixas devidamente definidas, com exceção dos feriados móveis, cuja calendarização depende do calendário litúrgico. Quanto às tolerâncias de ponto municipais, não é possível prever as suas datas, uma vez que dependem sempre de decisão executiva competente.

**3.3. A Cláusula 2.ª, alínea l) prevê a obrigatoriedade de funcionamento fora do horário normal sempre que ocorram eventos da Casa da Cerca. Solicita-se esclarecimento sobre:**

**a) Qual a frequência histórica média anual destes eventos fora de horário?**

Os eventos fora do horário normal são residuais em relação à atividade regular da Casa da Cerca, correspondendo a uma média de 10 por ano, nos últimos anos.

**b) A receita gerada durante esses eventos (bar/cafetaria) reverte integralmente para o arrendatário?**

Sim. Toda a receita gerada pela exploração da cafetaria reverte integralmente para o arrendatário.

**c) O Município comparticipa nos custos acrescidos de pessoal e operação fora de horário?**

Não. Todos os custos associados à exploração do espaço arrendado cabem inteiramente ao arrendatário.

**d) Existe um limite máximo anual de eventos a que o arrendatário possa ser convocado?**

Não.

**3.4. Pode o arrendatário organizar, por sua iniciativa, eventos próprios fora do horário normal da Casa da Cerca (jantares, lançamentos, sessões privadas, aluguer do espaço a terceiros)? Em caso afirmativo, quais as condições, autorizações exigidas e eventuais contrapartidas devidas ao Município?**

Não.

**3.5. É permitida a realização de eventos com música ao vivo ou DJ no interior e/ou na esplanada? Em que condições?**

Todas as propostas de eventos a realizar na Casa da Cerca deverão ser avaliados e autorizados pelos serviços do Centro de Arte Contemporânea, de modo a serem asseguradas todas as exigências relacionadas com a natureza do próprio local.

#### **4. EXPLORAÇÃO E OFERTA**

**4.1. O ponto 3, alínea ii) do artigo 9.º do Programa refere que podem ser proporcionadas "refeições ligeiras, não confeccionadas no local". Solicita-se esclarecimento sobre o âmbito desta limitação:**

**a) É admitida a confeção no local de refeições simples (saladas, sandes, tostas, pratos frios, sopas)?**

Nada há a opor às refeições simples indicadas, com exceção da confeção de sopas. As sopas deverão ser confeccionadas em local externo.

**b) É admitida a regeneração no local de produtos pré-confeccionados (por exemplo em forno ou micro-ondas)?**

De modo a permitir uma maior variedade de oferta, poderá ser autorizada a regeneração no local de produtos pré-confeccionados, procurando evitar, tanto quanto possível, a emissão de odores.

**c) É admitida a preparação de pequenos-almoços (ovos, panquecas, etc.)?**

Não é permitida a confeção de refeições no espaço.

**d) A limitação à "não confeção no local" decorre de condicionantes da licença/infraestrutura ou de opção do Município?**

Opção do Município.

**4.2. Existem restrições quanto à venda de bebidas alcoólicas (vinho, cerveja, espirituosas)?  
Pode ser comercializada bebida alcoólica avulso e ao copo?**

O programa não restringe a venda de bebidas alcoólicas, contudo o Projeto Conceptual pretendido prevê especial relevância a outros produtos, conforme determinado no n.º 3 da cláusula 9ª.

**4.3. Existe alguma restrição quanto a fornecedores específicos (por exemplo, contratos de exclusividade pré-existentes com marcas de café, cervejas ou refrigerantes que vinculem o espaço)?**

Não há restrições identificadas a fornecedores.

**4.4. A obrigação de inspiração do menu no Jardim Botânico e nas exposições é avaliada como critério de adjudicação ou também fiscalizada continuamente durante a execução do contrato? Existe periodicidade de revisão do menu acordada com o Município?**

**O menu de serviço apresentado constituirá parte integrante do Projeto Conceptual, o qual é objeto de avaliação para os critérios de adjudicação.**

Nesta sequência, o arrendatário obriga-se a executar o Projeto Conceptual adjudicado, podendo este ser avaliado durante toda a vigência do contrato de arrendamento (alíneas a) e b) da cláusula 2ª do Caderno de Encargos).

## **5. PROJETO CONCEPTUAL E IMAGEM**

**5.1. Existem orientações gráficas, paleta cromática ou normas de identidade visual da Casa da Cerca/Centro de Arte Contemporânea que devam ser respeitadas pelo logótipo e identidade do estabelecimento?**

Não. O Projeto Conceptual deve ser elaborado em concordância com o espaço cultural em que o mesmo se insere.

**5.2. A intervenção em termos de decoração e mobiliário está sujeita a aprovação prévia do Município antes da abertura, ou apenas avaliada no âmbito do concurso?**

Não. O Projeto Conceptual deve ser elaborado em concordância com o espaço cultural em que o mesmo se insere.

**5.3. É permitida a colocação de identificação exterior do estabelecimento (sinalética, fachada)? Em que termos?**

De acordo com a alínea j) da cláusula 2ª do Caderno de Encargos, não é permitido afixar ou inscrever publicidade no locado, com exceção da identificação das instalações e das constantes dos produtos comercializados, sem autorização prévia do Município de Almada.

**5.4. A Cláusula 2.ª, alínea j) proíbe a afixação de publicidade no locado salvo identificação das instalações e dos produtos comercializados. Confirma-se que é permitida a exibição de menus, lista de preços e materiais informativos do próprio estabelecimento?**

A exibição de menus, lista de preços e materiais informativos do próprio estabelecimento é possível mediante autorização prévia do Município de Almada.

**6. OBRAS, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS**

**6.1. Confirma-se que todos os equipamentos de cafetaria (máquina de café, vitrines refrigeradas, frigoríficos, lava-loiça, etc.) são da responsabilidade integral do arrendatário?**

Sim.

**6.2. A Cláusula 3.ª, n.º 1 do Caderno de Encargos determina que as obras realizadas pelo arrendatário passam, no termo do contrato, para a propriedade do Município sem direito a indemnização. Confirma-se que esta regra se aplica também em caso de denúncia do contrato pelo locador ao abrigo da Cláusula 10.ª, n.º 2 (denúncia por interesse público)?**

Dispõe o n.º 1 do artigo 3.º, sob a epígrafe “Obras, benfeitorias e sistemas fixos instalados” que “terminado o Contrato, (...), sem que assista ao arrendatário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação. O termo “terminado” remete para a cessação do contrato, sem individualização ou distinção de qualquer forma específica de cessação contratual, pelo que se conclui que tal é aplicável independentemente da forma de cessação do contrato.

**6.3. No caso de denúncia pelo locador por interesse público antes do termo do prazo inicial de 5 anos, existe alguma compensação prevista ao arrendatário pelo investimento não amortizado em obras e equipamentos fixos?**

Estando legalmente prevista e sendo lícita a referida denúncia com base no fundamento de interesse público, os eventuais termos indemnizatórios daí decorrentes, decorrerão da lei.

**6.4. Os equipamentos móveis (mobiliário, equipamentos de cafetaria não fixos) podem ser retirados pelo arrendatário no final do contrato, ou aplica-se igualmente a regra de reversão para o Município?**

De acordo com o n.º 1, da cláusula 8ª do Caderno de Encargos, constitui dever do arrendatário retirar todos os bens móveis a ele pertencentes, no prazo máximo de 10 dias úteis a contar da data final do contrato.

## **7. ASPETOS FINANCEIROS E FISCAIS**

**7.1. A renda mensal de €400 está sujeita a IVA? Em caso afirmativo, a que taxa?**

Considerando que o arrendamento não inclui a cedência de bens móveis, o Código do IVA prevê isenção de aplicabilidade deste imposto no valor da renda.

**7.2. Qual a taxa de atualização anual da renda prevista (índice aplicável)?**

Considerando que o contrato prevê a possibilidade de atualização da renda nos termos da legislação em vigor aplicável às rendas não habitacionais, considera-se aplicável o Índice de Preços no Consumidor reportado ao ano em análise.

**7.3. Existe período de carência de renda para instalação inicial e obras de adaptação? Considerando que a Cláusula 18.ª prevê 60 dias para início da exploração, durante esse período já é devida renda?**

O procedimento não prevê qualquer carência de renda. De acordo com a Cláusula 6ª do Caderno de Encargos, a primeira renda devida será paga com a assinatura do contrato e as rendas subsequentes no primeiro dia útil de cada mês e devem ser pagas no prazo máximo de oito dias. O pagamento das rendas não está associado ao início da exploração.

**7.4. A primeira renda é paga na assinatura do contrato (Cláusula 6.ª, n.º 1). Confirma-se que a caução de 3 meses de renda é paga em adição e não em substituição/dedução das primeiras rendas?**

Sim, confirma-se. De acordo com cláusula 19ª do Programa, a caução será liberada findo o prazo contratual e decorridos 10 dias úteis, a contar da entrega do espaço arrendado e desde que não haja qualquer incumprimento contratual.

## **8. TRÁFEGO E DADOS OPERACIONAIS**

**8.1. Qual o número anual de visitantes da Casa da Cerca nos últimos 3 anos (2023, 2024, 2025)?**

O número de visitantes anuais situa-se na seguinte ordem de valores: 2023 – 63.000; 2024 – 36.000 (ano em que a Casa da Cerca esteve em obras, com acesso condicionado aos espaços públicos); 2025 – 40.000 (a Casa da Cerca reabriu plenamente em setembro de 2025, após a conclusão das obras).

**8.2. Existe sazonalidade documentada de visitantes (média por mês)?**

Apesar de os números variarem de ano para ano, é possível afirmar que os meses com visitantes abaixo da média mensal se situam, genericamente, entre outubro e fevereiro.

**8.3. O espaço foi explorado anteriormente como cafetaria? Em caso afirmativo, durante que período e qual o motivo da cessação?**

O espaço tem exploração como cafetaria desde o ano de 2014, tendo este último contrato cessado por extinção do prazo.

**8.4. Existe estimativa do volume de negócios histórico do espaço enquanto cafetaria?**

Não.

## **9. PROCEDIMENTO CONCURSAL**

**9.1. Confirma-se que a data limite para apresentação de propostas é o trigésimo dia seguido a contar da publicitação do Edital n.º 157/2026?**

Sim.

**9.2. Qual a data exata da sessão pública de abertura de propostas e o auditório/sala específica na Casa da Cerca onde a mesma terá lugar?**

O ato público de abertura das propostas, ocorrerá no Auditório da Casa da Cerca, sito na Rua da Cerca, em Almada, no dia 16 de junho de 2026, pelas 10h30m.

**9.3. A visita ao local prevista no artigo 6.º do Programa é realizada em data agendada para todos os interessados em simultâneo, ou pode cada interessado solicitar visita individual? Como se procede ao agendamento?**

As visitas serão agendadas pelo júri do procedimento a todos os interessados que a requeiram, durante o primeiro terço do prazo para apresentação de propostas, ou seja, até 21 de maio de 2026. As visitas deverão realizar-se até ao final do segundo terço do mesmo prazo, ou seja, até 31 de maio de 2026.

**9.4. O Projeto Conceptual exigido no artigo 9.º, n.º 3 deve ser apresentado em que formato (papel, digital, número de cópias) e existe limite de extensão?**

O Projeto Conceptual constitui um documento da Proposta, a qual deverá respeitar o determinado na Cláusula 10ª do Programa de Procedimento, isto é, em envelope opaco e fechado.

Considerando ainda que a abertura de Propostas ocorrerá em sessão pública, a entrega de documentação em suporte digital poderá criar constrangimentos na visualização da mesma e, consequentemente, na avaliação a efetuar pelo júri.

Assim, julga-se que o formato papel será o mais adequado para as partes envolvidas.

Não existem definidos limites de extensão para o Projeto Conceptual a apresentar.

**9.5. A assinatura da proposta (Anexo I) carece obrigatoriamente de reconhecimento notarial nos termos da nota de rodapé do modelo, ou apenas em determinados casos?**

O reconhecimento da assinatura constante no Anexo I da Proposta, é obrigatória, conforme nota indicada no documento.

**9.6. Em caso de agrupamento de pessoas singulares, é admitida a constituição posterior de sociedade unipessoal por um dos membros (e não de empresa com pluralidade de sócios) para efeitos de transmissão do contrato?**

De acordo com o determinado na Cláusula 7ª do Programa de Procedimento poderão concorrer agrupamentos de pessoas singulares. Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente se deverão associar, antes da outorga do contrato, na modalidade de consórcio externo de responsabilidade solidária. As pessoas singulares que se agrupem para concorrer, podem, depois da outorga do contrato, criar uma empresa para efetuar a exploração, sendo-lhes permitido solicitar a transmissão do contrato de arrendamento para essa empresa, desde que façam prova de que os sócios da empresa são as pessoas singulares que se apresentaram a concurso.

**9.7. A pontuação do Projeto Conceptual (50 pontos) está discriminada em 30 pontos (conceito de exploração) + 20 pontos (menu) com avaliação binária (apresenta/não apresenta), conforme artigo 15.º, n.º 3. Existem critérios qualitativos adicionais ou subfatores que diferenciem propostas que ambas "apresentem" os elementos exigidos?**

Não são aplicáveis quaisquer critérios, fatores e subfatores para além dos critérios de adjudicação encontram-se definidos na Cláusula 15ª do Programa de Procedimento.

---

Através de mensagem de correio eletrónico datada de 13/05/2026, o Sr. Diogo Costa apresentou o seguinte pedido:

**Em relação à planta, a mesma é só espaço de “loja”? Não tem por ex. armazém? Posteriormente solicitou as plantas com maior detalhe.**

No anexo I ao Caderno de Encargos, consta a Planta do Armazém, constituindo estas os documentos elaborados e disponíveis. Assim, para melhor esclarecimento de dúvidas relacionadas com o espaço a arrendar, sugere-se visita ao local em data a agendar pelo júri.

---

Através de mensagem de correio eletrónico datada de 20/05/2026, o Sr. João Félix Simões apresentou o seguinte pedido:

Relativamente ao artigo 7º do Edital nº157/2026, que se refere aos concorrentes, surgiu-nos uma dúvida que passo a explicar: Eu e o meu sócio pretendemos apresentar uma proposta enquanto agrupamento de pessoas singulares (ainda que no futuro, se a nossa proposta for a adjudicada, possamos criar pessoa coletiva para exploração do espaço em questão), e gostaríamos de confirmar se podemos apresentar a proposta conjunta enviando apenas um documento Anexo I do Edital supracitado, com os dados de ambos e respetivas assinaturas reconhecidas por Notário? Ou teremos de proceder de outra forma e/ou enviar mais documentos?

De acordo com o determinado na Cláusula 7ª do Programa de Procedimento poderão concorrer agrupamentos de pessoas singulares. Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente se deverão associar, antes da outorga do contrato, na modalidade de consórcio externo de responsabilidade solidária. As pessoas singulares que se agrupem para concorrer, podem, depois da outorga do contrato, criar uma empresa para efetuar a exploração, sendo-lhes permitido solicitar a transmissão do contrato de arrendamento para essa empresa, desde que façam prova de que os sócios da empresa são as pessoas singulares que se apresentaram a concurso.

Assim, considera-se que a apresentação de proposta poderá ser apresentada com os dados de ambos e respetivas assinaturas reconhecidas por Notário.

Almada, 26 de maio de 2026

O Júri

---

(Luís Filipe Duarte Soares)

---

(Nuno Moura)



Assinado por: Mafalda Maria  
Marques José  
Identificação: B111715000  
Data: 2026-05-27 às 14:57:04

---

(Mafalda José)