

CONTRATO REF.ª Nº 50_ GPENAPOR_2022

**Contrato Arrendamento do Bar/Restaurante
Gare Marítima do Porto Grande
- Ilha São Vicente -**

ENTRE

ENAPOR – Empresa Nacional de Administração dos Portos

E

RESTAURANTE PIRES, Sociedade Unipessoal, LDA

SEDE: CP Nº 82, S. Vicente – Tel: +238 230 75 00 | Fax: +238 232 43 37/21 70 | E-mail: info@enapor.cv

PORTOS: PORTO GRANDE - Av. Marginal, C.P. 82 Mindelo - S. Vicente - Tel: +(238) 230 75 00 | Fax: +(238) 232 14 33 | PORTO DA PRAIA C.P. 87 Santiago Tel: +(238) 260 90 60 | Fax: +(238) 263 38 99 | PORTO DA PALMEIRA - Sai - Tel: +(238) 241 13 48 | Fax: +(238) 241 19 81 | PORTO NOVO - Sto. Antão - Tel: +(238) 222 12 54 | Fax: +(238) 222 14 65 | PORTO DO TARRAFAL - Vila do Tarratal - S. Nicolau - Tel: +(238) 236 10 50 / 16 77 Fax: +(238) 236 13 26 | PORTO VALÉ DE CAVALEIROS - Vale de Cavaleiros - Fogo - Tel: +(238) 281 21 13 | Fax: +(238) 281 12 64 | PORTO INGLÊS - Vila do Porto Inglês - Maio - Tel: +(238) 255 14 80 / 13 50 | Fax: +(238) 255 13 50 | PORTO FURNA - Vila da Furna Brava Tel: +(238) 285 21 40 / 285 12 46 | Fax: +(238) 285 12 09 | PORTO DE SAL-REI - C.P. 29 - Cidade de Sal-Rei - Boa Vista - Tel: +(238) 251 11 87 Fax: +(238) 251 13 74



CONTRATO REF.ª N.º 50_GPENAPOR_2022

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Entre;

ENAPOR – EMPRESA NACIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DOS PORTOS, S.A., com sede na Avenida Marginal, Cidade do Mindelo, Ilha de São Vicente, CP-82, Detentora do Capital Social de 1.200.000.000\$00 (um milhar e duzentos milhões de escudos), que se encontra totalmente realizado pelos valores integrantes do seu património, Contribuinte n.º 200487264 (NIF), matriculada na Conservatória do Registo Comercial da Região de 1.ª Classe de São Vicente sob o n.º 200487264/120061222, legitimamente representada neste ato pelo Eng.º **Ireneu Rosa de Azevedo Camacho**, solteiro, portador do BI n.º 129344, emitido pelo arquivo de Identificação Civil e Criminal de S. Vicente, titular do NIF: 165280263 e pela Dr.ª **Eneida Cristina Lima Gomes**, solteira, portadora do BI n.º 316103, emitido pelo arquivo de Identificação Civil e Criminal de S. Vicente, titular do NIF: 131610325 na qualidade de Presidente do Conselho de Administração e Administradora Executiva respetivamente, no uso das competências estatutárias, com poderes para obrigar

Doravante identificado simplesmente por “Primeira Outorgante”

E

RESTAURANTE PIRES, Sociedade Unipessoal, LDA, com sede na ilha de São Vicente, Detentora do Capital Social de 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos), matriculada na Conservatória dos Registos Comercial de São Vicente sob o N.º 290863490/327888220712, Contribuinte n.º 290863490, legitimamente representada neste ato pela Sr.ª **Lucília Duarte Pires Da Cruz**, residente em Madeiralzinho, titular do NIF: 119268990, na qualidade de Sócia/Gerente no uso das competências estatutárias, com poderes para obrigar

Doravante identificado simplesmente por “Segunda Outorgante”

Considerando que:

- a) Por deliberação do Conselho de Administração, a Primeira Outorgante promoveu o Concurso Público (N.º 05_GPEnapor_2022) com vista a celebração de um contrato de arrendamento do espaço Bar/Restaurante situada na Gare Marítima do Porto Grande.
- b) O júri do procedimento deliberou, por unanimidade, no dia 27 de setembro de dois mil e vinte e dois, propor a adjudicação do contrato à proposta apresentada pela empresa RESTAURANTE PIRES Sociedade Unipessoal LDA pondo assim termo ao Concurso Público N.º 05_GPEnapor_2022.
- c) A minuta do contrato de arrendamento foi aprovada por deliberação do Conselho de Administração;

Entre as Outorgantes supra identificadas e nas respetivas qualidades, é de boa-fé e livre vontade, firmado e reduzido a escrito o presente contrato de arrendamento que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1ª
(Objeto e Âmbito do Contrato)

1. A Primeira Outorgante dá de arrendamento à Segunda Outorgante, que aceita, uma fração autónoma da Gare Marítima de Passageiros do Porto Grande, Ilha de São Vicente, destinada à exploração de um Bar/Restaurante.
2. A Segunda Outorgante não poderá exercer no local indicado quaisquer atividades ou serviços que não sejam compatíveis com as suas funções e responsabilidades, salvo autorização prévia, escrita, estribada em critério definido pela Primeira Outorgante.
3. O contrato é composto pelo presente clausulado e os seus anexos I, II, III, IV e V.
4. O presente contrato integra ainda os seguintes elementos:
 - 4.1.1. Os esclarecimentos e as retificações aos documentos do procedimento;
 - 4.1.2. O Caderno de Encargos;
 - 4.1.3. A proposta adjudicada;

5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

Cláusula 2ª (Duração Contrato)

1. O arrendamento é feito pelo prazo de 2 (dois) anos e tem o seu início a 01 de dezembro de 2022.
2. Conforme estabelece o caderno de encargos na cláusula 3ª, por conveniência do serviço e mediante avaliação de desempenho efetuado quanto a satisfação dos objetivos da Primeira Outorgante, mediante o acordo entre as partes o contrato poderá ser renovado pelo período de 1 (um), até ao limite de 03 (três) anos, a contar do período de vigência inicial.
3. A denúncia do contrato por qualquer das partes deverá ser transmitida por carta registada com aviso de receção à outra com antecedência mínima de 3 (três) meses relativamente à data do termo inicial do contrato ou de qualquer uma das suas renovações.
4. O não cumprimento desse pré-aviso por parte da Segunda Outorgante obriga ao pagamento do correspondente montante das rendas atinente a esse período.
5. O não cumprimento desse pré-aviso da parte da Primeira Outorgante, tem como efeito a prorrogação do contrato, nos precisos termos gizados no ponto n.º 2, da presente cláusula.

Cláusula 3ª (Contrapartida e Condições Pagamento)

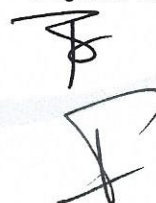
1. A renda mensal é de 45.000\$00 (quarenta e cinco mil escudos) e será paga pela Segunda Outorgante à Primeira Outorgante até ao dia 8 (oito) do mês a que diz respeito na conta da ENAPOR junto do Banco Comercial do Atlântico (BCA) n.º 4423580 10 001, sendo que neste caso deverá ser remetido o respetivo comprovativo.
2. No ato da assinatura do contrato, a Segunda Outorgante liquidará perante à Primeira Outorgante o valor de 90.000\$00 (noventa mil escudos) referente à renda do primeiro mês e à caução do fim do contrato.

3. O valor da caução entregue servirá para a liquidação de despesa relacionada com o consumo de energia e água ou prejuízo causado no imóvel objeto do arrendamento, sendo-lhe abatido o valor respetivo e devolvido o remanescente, caso haja lugar.
4. As despesas com a celebração da escritura pública do presente contrato de arrendamento serão suportadas na sua totalidade pela Segunda Outorgante.
5. A renda poderá ser atualizada anualmente, com referência a 1 de janeiro de cada ano, pela aplicação do Índice de Preços ao Consumidor publicado pelo INE (Instituto Nacional Estatística) e relativo ao ano anterior, ou de acordo com a atualização tarifária vigente e aplicável pela Primeira Outorgante.

Cláusula 4ª
(Licenças e Obrigações)

A Segunda Outorgante se obriga a:

- i. Providenciar como condição para o funcionamento, as devidas licenças que deverão ficar expostas em local visível dentro do estabelecimento e ser apresentadas sempre que exigido pelas autoridades competentes.
- ii. Zelar pela perfeita disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional dos seus colaboradores afetos aos serviços, assim como pelo comportamento e atenção dos mesmos no trato com o público.
- iii. Observar e fazer cumprir os padrões de higiene e limpeza dos funcionários, devendo os mesmos estar, quando no exercício das funções, devidamente uniformizados.
- iv. Manter um bom nível de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento.
- v. Ter afixada em lugar bem visível e escrita em português a tabela de preços de todos os artigos, géneros e produtos a ser vendidos.
- vi. Garantir a Manutenção, limpeza e higiene permanente das instalações sanitárias públicas anexas.
- vii. Pagar todas as despesas de natureza fiscal relativas ao funcionamento dos serviços, tais como contribuições e impostos, taxas e outros idênticos ou inerentes.



Cláusula 5ª
(Conservação e Manutenção)

1. À Segunda Outorgante não é permitida a realização de obras, a não ser as de conservação, sem autorização da Primeira Outorgante, por escrito e devidamente reconhecida, ficando estipulado que se as fizer ficam a pertencer ao edifício da Primeira Outorgante, não podendo a Segunda Outorgante alegar o direito de retenção ou pedir por elas qualquer indemnização.
2. Todas as obras indispensáveis à conservação e limpeza do interior do local arrendado ficam a cargo da Segunda Outorgante, incluindo a colocação de vidros que se partirem.
3. As alterações da estrutura do local arrendado, designadamente as construções e modificações, que a Segunda Outorgante pretender efetuar na instalação arrendada, carecem de autorização prévia da Primeira Outorgante.
4. Cabe à Segunda Outorgante suportar todas as despesas relativas à manutenção dos Aparelhos de Ar Condicionado e deteriorações no geral que não possam ser imputadas ao seu uso normal.
5. Sempre que o local arrendado necessitar de obras de reparação ou conservação, a Segunda Outorgante comunicá-la-á imediatamente à Primeira Outorgante, a quem compete adotar as medidas adequadas.

Cláusula 6ª
(Transmissibilidade)

1. É proibido à Segunda Outorgante a sublocação, empréstimo ou cedência a qualquer título, de todo ou parte, do local arrendado, como proibida é a cessão do direito de arrendamento.
2. Fica vedado à Segunda Outorgante o trespasse ou qualquer outro negócio jurídico sobre o direito de exploração.

Cláusula 7ª
(Faturação Eletricidade)

1. As instalações de eletricidade ou outras, situadas no interior do espaço arrendado, pertencem à Primeira Outorgante e deverão ser mantidas em bom estado de conservação.

2. As taxas referentes ao consumo de energia elétrica, fornecida pela Primeira Outorgante, serão cobradas mensalmente, mediante apresentação da respetiva fatura à Segunda Outorgante, e aplicar-se-á o preço de venda estipulado pelo fornecedor respetivo.
3. O prazo para a liquidação das faturas de fornecimentos dos serviços referidos no número 2 é de 30 (trinta) dias. A Primeira Outorgante reserva-se no direito de suspender o fornecimento dos serviços prestados, caso a Segunda Outorgante não respeitar o prazo estipulado no número anterior.

Cláusula 8ª
(Fiscalização)

O local objeto do presente contrato, fica sujeito à vistoria e fiscalização da Primeira Outorgante, em caso de justificada necessidade, não podendo o respetivo acesso ser negado ao seu pessoal devidamente credenciado.

Cláusula 9ª
(Rescisão por Incumprimento)

1. As partes rescindirão o presente contrato nos casos expressamente previstos na lei do inquilinato em vigor, se a parte que estiver em incumprimento do contrato não sair da situação de incumprimento no prazo não inferior a 60 (sessenta) dias que lhe for concedido para o efeito.
2. A declaração de rescisão determina a reversão imediata das instalações para a posse da Primeira Outorgante, mediante o pagamento das rendas vencidas.
3. A Segunda Outorgante deve entregar o espaço, no fim do prazo contratual, em bom estado de conservação e limpeza, sendo da sua exclusiva responsabilidade a reparação de todas as deteriorações e as danificações que causar no citado espaço e que não provenham do normal uso do mesmo, sob pena de indemnização.

Clausula 10.ª
(Resolução de Litígios)

1. Os litígios decorrentes da execução, interpretação e aplicação das regras contratuais serão submetidos a uma tentativa de conciliação a realizar entre os representantes expressamente designados para o efeito pelas partes, no prazo de 10 (dez) dias, seguidos, contados da solicitação que para o efeito qualquer das partes produza.

2. Frustrada a conciliação, para todas as questões emergentes do contrato, será competente o Tribunal da Comarca de São Vicente, com expressa renúncia qualquer outro.

Cláusula 11.^a
(Contagem dos Prazos)

Salvo quando o contrário resulte do Caderno de Encargos, os prazos aqui previstos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados, não se suspendendo nem interrompendo em férias judiciais.

Cláusula 12.^a
(Legislação)

O presente contrato é regulado pela legislação cabo-verdiana em vigor, incluindo o Código Civil.

As Outorgantes declaram que aceitam o presente Contrato com todas as suas cláusulas, condições e obrigações, das quais têm inteiro conhecimento e a cujo cumprimento se obrigam.

Este Contrato, constituído por 9 (nove) páginas, é feito em 2 (Duas) vias, sendo uma para cada uma das partes e dele fazem parte integrantes o **Anexo I, II, III, IV e V** que são rubricados pelas partes.

Assim o outorgam.

Feito na Cidade do Mindelo, ao 11º dia do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e dois.

A Primeira Outorgante
ENAPOR, SA

Eng.º Ireneu Rosa de Azevedo Camacho

Ireneu Rosa de Azevedo Camacho
Presidente do Conselho de Administração



ENAPOR
Sociedade de Cabo Verde

Eneida Cristina Lima Gomes

Dr.ª Eneida Cristina Lima Gomes

Administradora Executiva

A Segunda Outorgante

RESTAURANTE PIRES, LDA

Lucília Duarte Pires da Cruz

Sr.ª Lucília Duarte Pires Da Cruz

Sócia/Gerente

ANEXO I

Proposta apresentada no dia 25 julho de 2022 com 01 página.

ANEXO II

Perfil dos colaboradores e atendimento apresentada no dia 25 de julho de 2022 com 06 páginas.

ANEXO III

Plano de negócios apresentada no dia 25 de julho de 2022 com 13 páginas.

ANEXO IV

Plano de marketing apresentada no dia 25 de julho de 2022 com 08 páginas.

ANEXO V

Gestão de Stock e Conservação apresentada no dia 25 de julho de 2022 com 06 páginas