



**MUNICÍPIO DE FREIXO DE ESPADA À CINTA  
CÂMARA MUNICIPAL**

**“CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR DA PRAIA FLUVIAL DA  
CONGIDA”**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**1. Caderno de Encargos**

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar que tem por objeto principal a “Concessão de Exploração do Bar da Praia Fluvial da Congida”.

**2. Disposições gerais**

2.1. O contrato da concessão será reduzido a escrito, nos termos do ponto 12 do Programa de Procedimento e é composto pelo respetivo clausulado contratual elaborado nos termos do art.º 96º do Código dos Contratos Públicos (C.C.P.), na versão atual e uma cópia do presente caderno de encargos completada pelos seguintes elementos:

- a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
- c) A proposta adjudicada;
- d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

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

2.3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no ponto 2.1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos, na versão atual, e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

**3. Objeto e Natureza da Concessão**

3.1. A concessão tem por objeto a exploração do Bar da Praia Fluvial da Congida, com uma sala para bar, uma esplanada exterior e sala de arrumos.

**4. Bens afetos à Concessão**

4.1. À concessão corresponde um estabelecimento que integra bens móveis e imóveis afetos àquela e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

4.2. Para efeitos do número anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento (lista em anexo) à data de celebração do contrato.

4.3. O concessionário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de concessão, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

### **5. Condições Gerais de Exploração**

5.1. Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, é da responsabilidade do concessionário:

- a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
- b) A limpeza do espaço objeto da concessão;
- c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à concessão, nomeadamente luz, água e telefone entre outros.

5.2. O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização o concedente Município de Freixo de Espada à Cinta.

5.3. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço referido para o efeito.

5.4. O horário de funcionamento será o horário normal dos estabelecimentos desta natureza, podendo excecionalmente, em fins-de-semana ou eventos festivos, permitir-se o funcionamento até mais tarde, conforme pedido escrito efetuado pelo concessionário e acordado posteriormente entre este e a Câmara Municipal.

5.5. No período de época alta (junho a set.) o estabelecimento deverá estar aberto todos os dias e deve ser praticado o horário normal dos estabelecimentos desta natureza.

5.6- No período de época baixa (out. a maio) o estabelecimento deverá, obrigatoriamente, estar aberto todos os fins-de-semana, feriados, épocas festivas e nas datas solicitadas atempadamente pelo Município.

5.7. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade de concessão.

5.8. O concessionário garante ao concedente a qualificação da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da concessão.

### **6. Infra-estruturas e Obtenção de Licenças e Autorizações**

6.1. Compete ao concessionário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, certificações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.

6.2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os

seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

6.3. O concedente não se responsabiliza por condicionamentos, recusas ou limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

### **7. Regime de Risco e Responsabilidade**

7.1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração.

7.2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

7.3. O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

### **8- Obrigações do Adjudicatário**

As obrigações são as previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos, nas cláusulas contratuais, no procedimento e na proposta adjudicada.

### **9- Financiamento**

O concessionário é inteiramente responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

### **10. Início da Exploração**

A exploração do estabelecimento deve iniciar-se, obrigatoriamente, nos 15 dias úteis seguintes após a outorga do contrato.

### **11. Prazo e Termo da Concessão**

11.1. A concessão vigora pelo prazo de 1 (um) ano, a contar da data da assinatura do contrato de concessão, podendo neste espaço de tempo ser denunciado, a todo o tempo, por qualquer das partes, por motivos devidamente justificados, desde que tal seja comunicado com a antecedência mínima de 60 dias úteis, por carta registada com aviso de receção.

11.2. Caso não haja denúncia nos termos do número anterior considera-se o contrato automaticamente renovado, pelo período de 1 (um ano), até um limite de 3 (três) renovações, caso não haja, nestes períodos, denuncia, por qualquer das partes, por motivos devidamente justificados, com uma antecedência mínima de 60 dias úteis, por carta registada com aviso de receção.

### **12. Contrapartida Mensal / Renda da Exploração**

12.1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente a renda mensal indicada na proposta adjudicada, na Tesouraria da Câmara Municipal de Freixo de Espada à Cinta, sita no Edifício dos Paços do Concelho, em Freixo de Espada à Cinta até ao dia 8 (oito) de cada mês.

12.2. A primeira renda será paga na data da celebração do contrato, se a data de assinatura for efetuada na primeira quinzena do mês, o montante a pagar é correspondente ao mês inteiro, caso seja posterior ao dia 15 será pago o valor correspondente a metade do montante da renda.

### **13. Cedência, Oneração e Alienação**

13.1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer outro modo onerar, no todo ou em parte a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

13.2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

#### **14. Poderes do Concedente**

14.1. Sem prejuízo do disposto nos artºs 302º e ss do C.C.P. é poder do concedente:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente caderno de encargos e pelo contrato;
- b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
- c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.
- d) Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato;
- e) Resolver unilateralmente o contrato.

14.2. Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414 do CCP e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento de concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

14.3. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento respeitantes à concessão.

14.4. As determinações do concedentes emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

#### **15. Caducidade**

15.1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado no ponto 11.1 deste caderno de encargos e com início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade de concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes.

15.2. Em caso de caducidade, o explorador não tem direito a qualquer indemnização, nem o Município de Freixo de Espada à Cinta assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do explorador no âmbito da concessão de exploração do Bar da Congida.

#### **16. Rescisão da Exploração**

O Município de Freixo de Espada à Cinta reserva-se o direito de rescindir a exploração antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem, sendo o concessionário notificado para o efeito.

#### **17. Resolução do Contrato**

17.1. Constituem causas legítimas de resolução da concessão:

- a) Transmissão da exploração para terceiros;
- b) Utilização das instalações para usos diferente do constante do contrato;

c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas pelo Município de Freixo de Espada à Cinta relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização;

d) Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 4 meses;

e) Abandono pelo concessionário da exploração do bar, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;

f) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento;

17.2. Não é devida pelo concedente qualquer indemnização, nem a devolução da caução por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o explorador responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

17.3- A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar as instalações e equipamentos da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

### **18.Caução**

18.1-Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução no valor de 1000,00€ devendo prestar a mesma no prazo de 6 dias úteis a contar da data de notificação da adjudicação da concessão, através de depósito bancário, garantia bancária ou seguro-caução.

18.2 - Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no n.º 1, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296.º do Código dos Contratos Públicos.

18.3- O concedente obriga-se a promover a liberação da caução, nos termos do disposto no artigo 295.º do Código dos Contratos Públicos.

### **19.Seguros**

19.1. O concessionário efetuará o seguro multi-riscos no montante de 25 000€.

19.2 O seguro de responsabilidade civil é da competência do Município.

### **20.Sanções contratuais**

20.1 – Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou de resolução do contrato, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do art.º 325.º e no art.º 329.º do C.C.P., aplicar multas em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato.

20.2 – O montante das multas varia, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre os limites mínimo de €50,00 e máximo de €100,00.

20.3 – A aplicação das multas contratuais é precedida de audiência escrita ao concessionário, para se pronunciar no prazo de 10 dias a contar da notificação.

20.4 – Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 60 (sessenta) dias, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas, nos termos do art.º 296.º do C.C.P.

### **21.Resgate**

21.1 – O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 18 (dezoito) meses.

21.2 – O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 3 (três) meses de antecedência.

21.3 – Em caso de resgate, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indenização, uma quantia aferida em função do investimento efetuado, calculado à taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado, e o ano de resgate face ao tempo em falta para o final da concessão.

21.4 – O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.

21.5 – As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

## **22. Sequestro**

22.1 - Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.

22.2 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 421.º do C.C.P., o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao concessionário:

a) O abandono sem causa legítima do espaço concessionado e ou da atividade de exploração do Bar, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados;

b) Perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade concessionada ou no estado geral das instalações, máquinas e equipamentos que comprometam a continuidade e ou a regularidade da concessão ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

22.3 – Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.

22.4 – Se o concessionário se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim o entender conveniente o concedente

## **23. Reversão de bens**

23.1 – No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos de execução do contrato.

23.2 – O concessionário possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objeto da concessão.

23.3 – Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar

no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

#### **24. Encargos do Contrato**

As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato, são por conta do concessionário.

#### **25. Interpretação do Contrato**

Os litígios emergentes da execução do contrato de concessão serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos a foro do Tribunal Administrativo de Mirandela.

## **CONDIÇÕES GERAIS**

### **1. Tipo de Utilização**

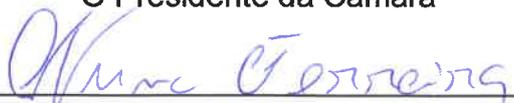
O bar destina-se exclusivamente à venda de bebidas, gelados, sandes, pastelaria, salgados, alimentos de preparação rápida: torradas, tostas mistas, cachorros, pregos, hambúrgueres, petiscos, de acordo com as regras legais de comercialização destes produtos designadamente em termos de higiene e saúde pública.

### **2. Limpeza**

2.1. É da responsabilidade do adjudicatário a limpeza diária da zona de copa, do bar, da zona de acesso lateral, do mobiliário e da esplanada, bem como das respetivas portas e janelas.

2.2. Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por limpeza, a permanente recolha de papéis, copos, guardanapos, restos de comida, palhinhas, pontas de cigarros e outros detritos que os clientes do estabelecimento ou transeuntes deitem ao chão, assim como a limpeza das mesas, cadeiras, cinzeiros e, excecionalmente, as casas de banho na época baixa.

O Presidente da Câmara



---

Dr. Nuno Manuel Rocha Gomes Ferreira