

CADERNO DE ENCARGOS

CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR/ESPLANADA DO JARDIM SERPA PINTO NA VILA DE CINFÃES

Cláusula 1.^a

(Caderno de encargos)

O presente Caderno de Encargos contem as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da **concessão da exploração do Bar/Esplanada do Jardim Serpa Pinto na Vila de Cinfães**, sito na Freguesia de Cinfães, Concelho de Cinfães, conforme localização no mapa que se anexa sob o Anexo III ao presente.

Cláusula 2.^a

(Epígrafes e remissões)

- 1- As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos e no seu Anexo, foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes.
- 2- As remissões efetuadas ao longo do presente Caderno de Encargos para cláusulas ou alíneas, consideram-se efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo Caderno de Encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

Cláusula 3.^a

(Disposições por que se rege a exploração)

- 1- O contrato será reduzido a escrito nos termos do ponto 12 do programa de concurso e é composto pelo respetivo clausulado contratual e uma cópia do presente caderno de encargos completada pelos seguintes elementos:
 - a)- Os suprimientos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pela concorrente, 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)- O caderno de encargos;
 - d)- A proposta adjudicada;
 - e)- Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
- 2- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva

prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

3- O contrato mantém-se em vigor pelo período de três anos, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

4- O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte, o direito de o resolver, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.

Cláusula 4.^a

(Objeto e natureza da licença)

1- A licença tem por objeto a exploração do Bar/Esplanada do Jardim Serpa Pinto na Vila de Cinfães.

2- Integra a licença em causa o exercício da atividade de comércio de restauração e bebidas, venda de jornais, revistas, livros e tabacarias, só podendo o titular da licença desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e tal seja expressamente autorizado pelo concedente.

3- O titular da licença deve ter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na exploração.

4- O Município de Cinfães pode, a todo o tempo, e com salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro da exploração, acordar com o titular da licença alterações ao contrato.

5- A licença tem por objeto a exploração do Bar/Esplanada do Jardim Serpa Pinto na Vila de Cinfães.

6- Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos à exploração, todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato.

7- O titular da licença obriga-se, a expensas suas e durante a vigência da licença, a manter o Bar/Esplanada, em bom estado de conservação, utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça, plena e permanentemente, o fim a que se destina.

Cláusula 5.^a

(Delimitação física dos espaços)

O limite físico do espaço, é definido por referência ao Bar/Esplanada objeto da licença, ou seja, é o do próprio Quiosque, incluindo o destinado à esplanada.

Cláusula 6.^a

(Reserva de utilização da área adjacente pelo concedente)

O Concedente, Município de Cinfaes, reserva-se no direito de utilizar a área adjacente ao Bar/Esplanada do Jardim Serpa Pinto na Vila de Cinfaes, para a realização de eventos por si organizados ou para outras ações de caráter associativo e/ou particular, ou desde que a Câmara Municipal de Cinfaes reconheça a relevância desses eventos e existam as condições adequadas para o efeito, designadamente, datas, condições técnicas, logísticas e idoneidade das entidades, devendo a referida reserva se comunicada ao concessionário, com uma antecedência mínima de 30 dias.

Cláusula 7.ª

(Condições gerais de exploração)

1- Na prossecução do bom funcionamento do objeto da exploração, é da responsabilidade do titular da licença:

a)- A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a exploração, 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 exploração;

c)- O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente a exploração;

2- O titular da licença só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do Município de Cinfaes.

3- Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito.

4- O titular da licença deve garantir a abertura contínua do Bar/Esplanada, todos os meses do ano, podendo, justificadamente, encerrar por um período de 20 dias consecutivos, ou 45 interpoladosnos.

5- O titular da licença responde perante o Município de Cinfaes e demais entidades fiscalizadoras, pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade e envolvente, objeto da presente exploração.

Cláusula 8.ª

(Horário e período de funcionamento)

1- O Bar/Esplanada objeto do presente procedimento, funcionará todos os dias entre as 09.00 horas e as 02.00 horas, no período compreendido entre o dia 01 de janeiro e o dia 31 de dezembro de cada ano de vigência do contrato, salvo se outro horário for imposto pelo Município, por Lei ou Regulamento.

2- Fora desta moldura só serão autorizados horários devidamente requeridos pelo arrendatário e expressamente autorizados pela Câmara Municipal de Cinfaes.

Cláusula 9.^a

(Responsabilidade do titular da licença de exploração)

- 1- O titular da licença garante ao Município de Cinfães, a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da exploração.
- 2- O titular da licença deve desempenhar a atividade explorada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Cláusula 10.^a

(Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações)

- 1- Compete ao titular da licença promover toda e qualquer infraestrutura necessária ao exercício da respetiva atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para tal sejam necessários.
- 2- O titular da licença deverá informar, de imediato, o Município de Cinfães, 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.
- 3- O Município de Cinfães não se responsabiliza por limitações, condicionamentos ou recusas de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço explorado.

Cláusula 11.^a

(Regime do risco)

- 1- O titular da licença assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes a concessão durante o prazo da sua duração, excepto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas e das eventuais alterações da lei geral.

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

Cláusula 12.^a

(Responsabilidade pela culpa e pelo risco)

O titular da licença 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.

Cláusula 13.^a

(Financiamento)

1- Caso seja necessário, o titular da licença é 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.

2- Com vista a obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o titular da licença pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3- Não são oponíveis ao Município de Cinfães, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos dos números anteriores.

4- Não podem ser constituídas quaisquer garantias sobre o imóvel ou equipamento propriedade do Município de Cinfães.

Cláusula 14.^a

(Início da exploração)

A exploração do Bar/Esplanada do Jardim Serpa Pinto na Vila de Cinfães, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de exploração/arrendamento.

Cláusula 15.^a

(Prazo e termo da licença)

A licença vigora pelo prazo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do contrato de exploração, podendo, se essa for a vontade unânime de todas as partes, este prazo ser prorrogado por períodos sucessivos de um ano.

Cláusula 16.^a

(Renda e prazo de pagamento)

1- O titular da licença obriga-se a pagar ao Município de Cinfães a renda anual indicada na

proposta adjudicada, junto da Tesouraria da Camara Municipal de Cinfaes, sita no Edifício dos Paços do Concelho, na Vila de Cinfaes, em duodécimos mensais, até ao dia 8 (oito) de cada mês.

2- A primeira renda será paga na data da celebração do contrato, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 dias de utilização das instalações.

3- A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o titular da licença a pagar o valor correspondente ao dobro da(s) prestação(ções) em dívida, independentemente do direito à resolução da concessão pelo Município de Cinfaes, nos termos da alínea l) do n.º 1 da clausula 21.ª do presente caderno de encargos.

Cláusula 17.ª

(Cedência, oneração e alienação)

1- E interdito ao titular da licença ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a exploração, ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2- Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Município de Cinfaes.

Cláusula 18.ª

(Poderes do concedente)

1- Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do CCP é poder do Município de Cinfaes:

a)- Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do titular da licença, impostos pelo presente, pelo programa de procedimento e pelo contrato;

b)- Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço, das instalações e da área envolvente e integrante do presente procedimento 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 titular da licença.

2- Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do CCP e durante o período de vigência do contrato de concessão, o titular da licença obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo Município de Cinfaes ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da exploração, bem como aos documentos relativos as instalações e atividades objeto da exploração, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

3- O titular da licença deve disponibilizar gratuitamente ao Município de Cinfaes, todos os

documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes de ambos.

4- O Município de Cinfaes, pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do titular da licença, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento, respeitantes a exploração.

5- As determinações do Município de Cinfaes, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o titular da licença, devendo este proceder a correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 19.ª

(Autorizações do Município de Cinfaes)

1- Todos os prazos de emissão, pelo Município de Cinfaes, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de exploração e neste caderno de encargos, contam-se a partir da data de submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido pelo Município de Cinfaes, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados, ou entregues.

2- Considera-se tacitamente indeferida, qualquer autorização que não seja concedida, por escrito, no prazo fixado para o efeito.

3- Na falta de fixação de prazo para a exploração de autorizações, o prazo supletivo aplicável e de 20 (vinte) dias.

Cláusula 20.ª

(Resgate)

1- O Município de Cinfaes, pode resgatar a exploração, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 12 (doze) meses.

2- O resgate é notificado ao titular da licença com, pelo menos, 60 (sessenta) dias de antecedência.

3- Em caso de resgate, o titular da licença tem direito a receber do Município de Cinfaes a título de indemnização, 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 exploração.

4- O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos a exploração.

5- As obrigações assumidas pelo titular da licença após a notificação do resgate, apenas vinculam o Município de Cinfaes, quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

Cláusula 21.ª

(Sequestro)

- 1- Em caso de incumprimento grave pelo titular da licença das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o Município de Cinfães pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
- 2- Em prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 421.º do CCP, o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao titular da licença:
 - a)- O abandono sem causa legítima do espaço objeto da exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 20 dias consecutivos ou 45 interpolados;
 - b)- Perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade objeto da exploração, ou no estado geral das instalações, máquinas e equipamentos que comprometam a continuidade e/ou a regularidade da exploração ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
- 3- Em caso de sequestro, o titular da licença suporta os encargos do desenvolvimento das atividades exploradas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.
- 4- Se o titular da licença 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

Cláusula 22.ª

(Resolução pelo Concedente)

- 1- Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, o Município de Cinfães, pode resolver o contrato quando se verifique:
 - a)- Desvio do objeto da exploração;
 - b)- Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo titular da licença da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas a remoção da despectiva causa;
 - c)- Recusa ou impossibilidade do titular da licença em retomar a exploração na sequência de sequestro;
 - d)- Repetição, após a retoma da exploração, das situações que motivaram o sequestro;
 - e)- Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo titular da licença das atividades exploradas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - f)- Obstrução ao sequestro;
 - g)- Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;

- h)- Abandono pelo titular da licença de exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada, durante um prazo superior a 20 dias consecutivos ou 45 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
 - i)- Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste caderno de encargos e no contrato;
 - j)- Violação do horário de funcionamento;
 - k)- Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
 - l)- Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 3 meses;
 - m)- Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento incluindo as atinentes à saúde e higiene;
 - n)- Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Município de Cinfaes;
 - o)- Violação do disposto na Clausula 7.ª;
 - p)- Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do Município de Cinfaes;
 - q) Falta de entregas dos documentos solicitados.
- 2- A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afetos a concessão, bem como a obrigação de o titular da licença entregar as instalações e equipamentos da exploração em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 23.ª

(Resolução pelo Concessionário)

- 1- As regras relativas à duração, denúncia e oposição à renovação dos contratos de arrendamento para fins não habitacionais são livremente estabelecidas pelas partes, aplicando-se, na falta de estipulação, o disposto quanto ao arrendamento para habitação
- 2- Após doze meses de duração efetiva do contrato, o Concessionário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao Concedente com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.
- 3- Após seis meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:
 - a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver um ano ou

mais de duração efetiva;

b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efetiva.

4- A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, exceto se resultar de desemprego involuntário, incapacidade permanente para o trabalho ou morte do arrendatário ou de pessoa que com este viva em economia comum há mais de um ano.

5- O Concessionário pode ainda resolver o contrato nos termos do disposto na norma do artigo 1050.º n.º 1 alínea a) do Código Civil quando, por motivo estranho à sua própria pessoa ou à dos seus familiares, for privado do gozo da coisa, ainda que só temporariamente.

Cláusula 24.ª

(Caducidade)

O contrato de exploração caduca pelo decurso do prazo fixado na Clausula 15.ª, caso não se opera a sua prorrogação e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do titular da licença, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.

Cláusula 25.ª

(Reversão de bens)

1- No termo da exploração, reverterem gratuita e automaticamente para o Município de Cinfães, todos os bens e direitos que integram a exploração, 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.

2- O titular da licença possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder a entrega do objeto da exploração.

Cláusula 26.ª

(Contagem de prazos)

1- A contagem de prazos previstos no contrato e no presente caderno de encargos são aplicáveis as seguintes regras:

a)- Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;

b)- Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;

- c)- O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina as 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente o prazo finda no último dia desse mês;
- d)- O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato, não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 27.ª

(Comunicações e notificações)

- 1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto as notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito, através de correio eletrónico ou telefax.
- 2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato, devem ser comunicadas a outra parte.

Cláusula 28.ª

(Foro competente)

Para resolução dos litígios decorrentes do contrato de conceção, são competentes, os serviços da concedente, no caso dos mesmos poderem ser resolvidos pela via extrajudicial e o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro, no caso de verificação de impossibilidade de utilização do primeiro.

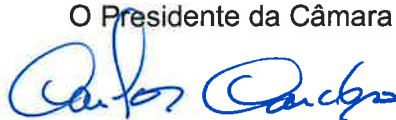
Cláusula 29.ª

(Legislação aplicável)

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pelos, Decretos-Lei n.º 391-A/2007, de 21 de dezembro, n.º 93/2008, de 04 de junho, n.º 107/2009, de 15 de maio, n.º 245/2009, de 22 de setembro, n.º 82/2010, de 02 de julho e pela Lei n.º 44/2012, de 29 de agosto e, subsidiariamente, os artigos 3.º e seguintes, do Regulamento de Concessão de Espaços Públicos Municipais, pelo regime jurídico do arrendamento dos imóveis do domínio privado das Autarquias Locais, previsto no artigo 126.º Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto e o Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e pelo Código por si aprovado, na redação dada pelo Decreto-Lei no 278/2009, de 2 de outubro.

Câmara Municipal de Cinfaes, em 27 de fevereiro de 2026

O Presidente da Câmara



(Carlos Alberto Lopes Cardoso)