

**OFERTA PÚBLICA PARA A CEDÊNCIA DE  
EXPLORAÇÃO DO CENTRO HÍPICO DE  
GRIJÓ**

**CADERNO DE ENCARGOS**

## CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª - Objeto

Cláusula 2.ª - Celebração de contrato escrito

Cláusula 3.ª - Prazo e duração do contrato

Cláusula 4.ª - Fins da exploração

Cláusula 5.ª - Regime de risco

## CAPÍTULO II - FUNCIONAMENTO

Cláusula 6.ª - Manutenção das instalações em funcionamento

Cláusula 7.ª - Período de funcionamento

Cláusula 8.ª - Suspensão da exploração

## CAPÍTULO III - OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Cláusula 9.ª - Obras

Cláusula 10.ª - Preço e pagamento ao concedente

Cláusula 11.ª - Seguros

Cláusula 12.ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco

Cláusula 13.ª - Outras obrigações

Cláusula 14.ª - Pessoal

## CAPÍTULO IV - CAUÇÃO

Cláusula 15.ª - Prestação de caução

## CAPÍTULO V - CESSAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 16.ª - Rescisão

Cláusula 17.ª - Denúncia

Cláusula 18.ª - Sequestro

Cláusula 19.ª - Resgate

Cláusula 20.ª - Resolução pelo concedente

Cláusula 21.ª - Caducidade

## CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 22.ª - Cedência da posição contratual

Cláusula 23.ª - Fiscalização pelo concedente

Cláusula 24.ª - Poder de direção do concedente

Cláusula 25.ª - Acesso às instalações pelo concedente

Cláusula 26.ª - Reclamações dos utentes

Cláusula 27.ª - Comunicações e notificações

Cláusula 28.ª - Contagem de prazos

Cláusula 29.ª - Foro competente

Cláusula 30.ª - Casos omissos

Cláusula 31.ª - Legislação aplicável

Anexo I – Localização e instalações

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### **Cláusula 1.ª - Objeto**

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito da oferta pública para a cedência temporária e onerosa da exploração do Centro Hípico de Grijó, doravante designado, apenas, por Centro Hípico.
2. A localização e as instalações a ceder são as assinaladas na planta que constitui o anexo I ao presente caderno de encargos.

#### **Cláusula 2.ª - Celebração de contrato escrito**

1. O contrato a celebrar será reduzido a escrito.
2. Caso o adjudicatário seja uma pessoa coletiva, a pessoa dos sócios deverão configurar no contrato como garantes, constituindo-se fiadores e principais pagadores de todas as obrigações pecuniárias previstas no contrato, incluindo rendas, atualizações de rendas, cláusulas penais e indemnizações, com renúncia expressa ao benefício da excussão prévia, nos termos do artigo 640.º do Código Civil.
3. O contrato a celebrar integra, ainda, os seguintes elementos:
  - a) O termos do suprimento dos erros e das omissões do caderno de encargos, identificados pelos concorrentes, e 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 concessionário.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 3 do presente artigo 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 CCP e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

#### **Cláusula 3.ª - Prazo e duração do contrato**

1. O contrato tem a duração máxima de 20 (vinte) anos, contados da data que constar no referido contrato.

2. Considera-se que o prazo da concessão referida no ponto anterior se inicia com a entrada em funcionamento do Centro Hípico, momento a partir do qual é devida a 1.ª renda mensal.

#### **Cláusula 4.ª - Fins da exploração**

1. As instalações destinam-se à prática de equitação e atividades relacionadas.
2. As instalações destinam-se a proporcionar aulas de equitação, adaptadas à idade e experiência de cada aluno, seguindo os níveis de progressão do “Programa Oficial de Formação de Praticantes” da Federação Equestre Portuguesa, escalonado em 9 graus denominados por “selas”;
3. Qualquer alteração à atividade referida depende da prévia e expressa autorização emitida pelo concedente.
4. O concessionário responde pela qualidade do serviço prestado no Centro Hípico, devendo manter um ambiente saudável e respeitável no espaço, podendo o concedente intervir, exigindo as devidas correções, caso verifique que os padrões de qualidade não estão a ser assegurados.

#### **Cláusula 5.ª - Regime do risco**


1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração durante o prazo do contrato, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

## **CAPÍTULO II**

### **FUNCIONAMENTO**

#### **Cláusula 6.ª - Manutenção das instalações em funcionamento**

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato e à expensas suas, a manter, ininterruptamente, o estabelecimento aberto e em atividade e em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plenamente o fim a que se destina.
2. O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade exigidos por lei.
3. O preço dos serviços disponibilizados pelo Centro Hípico é estabelecido pelo concessionário.



4. É da responsabilidade do concessionário o pagamento das despesas correntes de funcionamento, designadamente consumos de energia elétrica, água, comunicações e outras.

#### **Cláusula 7.ª - Período de funcionamento**

1. O Centro Hípico funcionará dentro dos horários estabelecidos pelo concessionário, devendo os mesmos ser adequados ao normal funcionamento da atividade.
2. O Centro Hípico funcionará ininterruptamente, podendo encerrar para manutenção, gozo de férias e descanso semanal do pessoal.
3. O concedente reserva-se no direito de poder interferir nos períodos de funcionamento, sempre que o superior interesse público municipal não esteja a ser acautelado.

#### **Cláusula 8.ª Suspensão da exploração**

O concessionário, apenas, poderá suspender a exploração quando tal resulte de:

- a) Ordem ou autorização do concedente ou emanada por outra entidade competente;
- b) Caso de força maior invocada e avaliada pelo concedente.

### **CAPÍTULO III**

#### **OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO**

#### **Cláusula 9.ª - Obras**

1. Quaisquer obras de reparação, conservação e manutenção a efetuar durante a concessão carecem de autorização expressa do concedente e serão executadas por conta do concessionário, ficando as mesmas, propriedade do concedente, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção.
2. A este nível, sempre que o concedente, por via do poder de fiscalização, verifique a necessidade de intervenção por parte do concessionário, dar-lhe-á comunicação por escrito para o efeito.

#### **Cláusula 10.ª - Preço e pagamento ao concedente**

1. O preço base da concessão tem, como valor mínimo, o montante de 78.000€ (setenta e oito mil euros), a diluir pelo prazo da concessão (240 meses), sendo excluída a proposta que apresente valor inferior.
2. Ao preço mensal constante da proposta acresce Iva à taxa legal em vigor.

3. O pagamento da renda vence-se a cada dia 1 do mês anterior a que diga respeito e será paga nos oito dias seguintes, estendendo-se o prazo para o dia útil imediato a seguir ao último, se o mesmo for sábado, domingo ou feriado.
4. O pagamento referido no número anterior será efetuado, contra documento de quitação, na Tesouraria da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros.
5. O preço mensal será atualizado anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigentes para as rendas de estabelecimentos comerciais e/ou industriais.
6. Em caso de mora no pagamento da renda superior ao limite estabelecido (8 dias), o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor da renda, uma penalidade no valor correspondente a 25% da renda mensal, para além dos juros moratórios à taxa legal em vigor.
7. Sem prejuízo do referido no número anterior, o não pagamento de três prestações confere ao concedente o direito de resolver, de imediato, o contrato de concessão.

#### **Cláusula 11.ª - Seguros**

1. Para além de outros seguros obrigatórios, o concessionário obrigará-se a celebrar, antes do início da exploração e manter em vigor durante todo o período de vigência do contrato, um seguro do imóvel, cabendo ao concedente indicar os valores a segurar.
2. Antes do início da exploração, o concessionário obriga-se a entregar, ao concedente, cópia da apólice contratada, com as respetivas condições, incluindo o recibo comprovativo do pagamento do prémio referente ao período inicial.
3. O concessionário obriga-se a entregar, ao concedente, cópia do recibo de pagamento dos prémios subsequentes no prazo de 30 (trinta) dias, contados do respetivo vencimento.
4. Em caso de incumprimento do disposto no número anterior, assiste ao concedente o direito de cessar o contrato de concessão.


#### **Cláusula 12.ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

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.

#### **Cláusula 13.ª - Outras obrigações**

Para além de outras obrigações previstas em legislação aplicável, no caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o concessionário, ainda, as seguintes obrigações:

- a) Assegurar a utilização do Centro Hípico, mediante o pagamento de valor adjudicado;

- 
- b) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço no Centro Hípico;
  - c) Assegurar a vigilância e tratamento dos cavalos e éguas existentes nas boxes do Centro Hípico de forma a salvaguardar a saúde e o bem-estar destes;
  - d) Manter o Centro Hípico, equipamento e utensílios existentes em estado de absoluta limpeza, higiene e desinfeção;
  - e) Assegurar a manutenção, designadamente, alisamento e regas dos pisos do Centro Hípico;
  - f) Garantir o bom desenvolvimento das aulas administradas;
  - g) Assegurar a colocação de publicidade e informação institucional disponibilizada pelo Município de Macedo de Cavaleiros que vise promover a oferta turística e eventuais eventos culturais, relacionados com o desporto equestre e afins;
  - h) Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina, nem fazer dela uma utilização imprudente;
  - i) Executar as reparações urgentes, bem como, quaisquer outras que o Município de Macedo de Cavaleiros entenda por convenientes;
  - j) Participar, gratuitamente, em dois eventos anuais promovidos pelo Município de Macedo de Cavaleiros, em cuja atividade equestre se enquadre;
  - k) Avisar o Município de Macedo de Cavaleiros sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa cedida ou saiba que ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam de direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo cessionário;
  - l) Findo o contrato restituir o objeto cedido em boas condições;
  - m) Pagar quaisquer taxas que sejam devidas;
  - n) Cumprir as regras do presente caderno de encargos e as decorrentes de legislação aplicável.

#### **Cláusula 14.ª - Pessoal**

São da exclusiva responsabilidade do concessionário todas as obrigações relativas ao pessoal a contratar no âmbito da exploração, à sua aptidão profissional, à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

### **CAPÍTULO IV**

#### **CAUÇÃO**

#### **Cláusula 15.ª - Prestação de caução**

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações do concessionário será por este prestada uma caução, através de depósito em dinheiro ou mediante garantia bancária ou seguro caução no valor equivalente a meio ano de renda até à data da celebração do contrato que será liberada até 30 (trinta) dias, findo o prazo deste.
2. A caução será de imediato acionada e declarada perdida a favor do Município de Macedo de Cavaleiros em caso de incumprimento de qualquer obrigação por parte do concessionário.
3. A perda da caução não prejudica uma eventual ação de indemnização por perdas e danos sofridos pelo concedente.

## **CAPÍTULO V**

### **CESSAÇÃO DO CONTRATO**

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup> - Rescisão**

O concedente reserva-se no direito de, a todo o momento e se julgar violadas quaisquer obrigações decorrentes do presente documento, resolver o contrato de concessão, não assistindo ao concessionário qualquer direito de indemnização.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup> - Denúncia**

1. O contrato pode ser denunciado por qualquer das partes, com a notificação mínima de 180 dias em relação ao término.
2. A falta do pré-aviso obriga o infrator a indemnizar a outra parte pelos meses que faltar para o fim do período do contrato.

#### **Cláusula 18.<sup>a</sup> - Sequestro**

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do CCP, 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.

#### **Cláusula 19.<sup>a</sup> - Resgate**

Nos termos do artigo 422.º do CCP, o concedente, por razões de interesse público, pode resgatar a concessão.

#### **Cláusula 20.<sup>a</sup> - Resolução pelo concedente**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 423.º do CCP, constituem causas legítimas de resolução da concessão:

- a) Utilização do Centro Hípico para fim diferente;



b) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigado no desenvolvimento da atividade desenvolvida no Centro Hípico;

c) Encerramento do Centro Hípico, sem justificção atendível e por período superior a 10 dias consecutivos ou 15 interpolados, salvo motivo de força maior, a verificar-se nos termos regulados neste caderno de encargos;

d) Não cumprimento das obrigações previstas nas peças do concurso, na proposta ou no contrato;

e) Desobediência às instruções ou recomendações do concedente.

2. Não é devida indemnização, a qualquer título, ao concessionário por motivo de resolução, nos termos da presente cláusula, sendo, ainda, o concessionário responsável por quaisquer prejuízos, de qualquer natureza, que causar, pelos quais responderá também a caução prestada.

3. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º do CCP, a notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

4. 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 àquele os bens abrangidos nos termos do contrato.

#### **Cláusula 21.ª - Caducidade**

1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se 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 daquela data.

2. O contrato de concessão caduca ainda:

a) Com a insolvência do concessionário;

b) Verificando-se a inobservância da cláusula 11.º, n.º 4 do presente caderno de encargos;

c) Pela falsificação de qualquer documento ou prestação de falsas declarações.

3. O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Cláusula 22.ª - Cedência da posição contratual**

A concessão não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por arrendamento, sem prévia autorização escrita do concedente, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos com infração a este preceito normativo.

#### **Cláusula 23.<sup>a</sup> - Fiscalização pelo concedente**

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 305.º do CCP, o concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respetivos custos por conta do concessionário.

2. As determinações do concedente, 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.

#### **Cláusula 24.<sup>a</sup> - Poder de direção do concedente**

O poder de direção do concedente compreende as seguintes faculdades:

- a) Dirigir o modo de execução das prestações;
- b) Fiscalizar o modo de execução do contrato;
- c) Modificar unilateralmente as alterações respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações previstas no contrato, por razões de interesse público;
- d) Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato;
- e) Resolver unilateralmente o contrato.

#### **Cláusula 25.<sup>a</sup> – Acesso às instalações pelo concedente**

No âmbito do poder de fiscalização, o concessionário deve facultar ao concedente ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todas as instalações que compreendem a concessão, estando, ainda, obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

#### **Cláusula 26.<sup>a</sup> - Reclamações dos utentes**

1. O concessionário obriga-se a ter, nos termos legais, à disposição dos utentes o livro destinado ao registo de reclamações.

2. O concessionário fica obrigado a dar conhecimento ao concedente da apresentação de quaisquer reclamações registadas no respetivo livro, acompanhadas das respostas dadas aos reclamantes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

### **Cláusula 27.ª - Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma e identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das moradas ou informações de contacto constantes do contrato devem ser comunicadas à outra parte, sob pena de prevalecerem as iniciais para todos os devidos e legais efeitos.

### **Cláusula 28.ª - Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e dias feriados.

### **Cláusula 29.ª - Foro competente**

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente concurso e da execução do respetivo contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

### **Cláusula 30.ª - Casos omissos**

Os casos omissos no presente caderno de encargos serão resolvidos e decididos, caso a caso, pela câmara municipal de Macedo de Cavaleiros.

### **Cláusula 31.ª - Legislação aplicável**

1. A celebração e a vigência do contrato observar-se-á:
  - a) As cláusulas do contrato e os documentos que dele fazem parte;
  - b) O CCP;
  - c) A legislação aplicável para a atividade concessionada, o Código do Procedimento Administrativo, bem como o Código Civil, no que seja aplicável a esta matéria.
2. Os casos omissos no presente caderno de encargos serão resolvidos e decididos, caso a caso, pela câmara municipal de Macedo de Cavaleiros.

ANEXO I  
LOCALIZAÇÃO E INSTALAÇÕES