



**CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DA
CAFETARIA SITA NO PARQUE URBANO ENG.º
LUÍS VAZ EM MACEDO DE CAVALEIROS**

CADERNO DE ENCARGOS

INDICE

Cláusula 1. ^a - Objeto.....	3
Cláusula 2. ^a - Celebração de contrato escrito.....	3
Cláusula 3. ^a – Prazo e duração do contrato	3
Cláusula 4. ^a - Fins da exploração.....	3
Cláusula 5. ^a - Publicidade.....	4
Cláusula 6. ^a - Manutenção do estabelecimento em funcionamento.....	4
Cláusula 7. ^a Suspensão da exploração	4
Cláusula 8. ^a - Regime do risco.....	4
Cláusula 9. ^a - Obtenção de licenças e autorizações	4
Cláusula 10. ^a - Fiscalização pelo concedente	5
Cláusula 11. ^a - Poder de direção do concedente	5
Cláusula 12. ^a - Acesso ao estabelecimento da concessão.....	5
Cláusula 13. ^a - Reclamações dos utentes	5
Cláusula 14. ^a - Cedência da posição contratual	5
Cláusula 15. ^a - Preço e pagamento ao concedente	5
Cláusula 16. ^a - Obrigações principais do concessionário	5
Cláusula 17. ^a – Caução.....	7
Cláusula 18. ^a - Cobertura por seguros	8
Cláusula 19. ^a - Pessoal	8
Cláusula 20. ^a - Responsabilidade pela culpa e pelo risco	8
Cláusula 21. ^a - Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas	8
Cláusula 22. ^a - Sequestro.....	8
Cláusula 23. ^a - Resgate	8
Cláusula 24. ^a - Resolução pelo concedente.....	9
Cláusula 25. ^a – Caducidade	9
Cláusula 26. ^a - Comunicações e notificações	9
Cláusula 27. ^a - Contagem dos prazos	10
Cláusula 28. ^a - Foro competente	10
Cláusula 29. ^a - Casos omissos	10
Cláusula 30. ^a - Legislação aplicável.....	10

Cláusulas gerais

Cláusula 1.^a - Objeto

- 1 - Concurso para atribuição da “Concessão do Direito de Exploração da Cafeteria, sita no Parque Urbano Eng.º Luís Vaz em Macedo de Cavaleiros”.
- 2 - Querendo, os interessados, entre a data da publicitação do concurso e a data limite da entrega das propostas, poderão verificar o local a explorar.

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) Os 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 2.3 da presente cláusula 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 - A exploração da cafeteria será pelo prazo de 4 (quatro) anos, com início na data da assinatura do contrato.
- 2 - A exploração pode ser objeto de renovação por períodos sucessivos de 4 anos se nisso houver interesse de ambas as partes, devendo, neste caso, a parte interessada notificar a contraparte de tal intenção, através de carta registada com aviso de receção ou através do endereço eletrónico: geral@cm-macedodecavaleiros.pt, 3 (três) meses antes do termo contratual.
- 3 - Caso alguma das partes não esteja interessada na renovação da referida exploração, a mesma deve notificar a contraparte de tal intenção, conforme indicado no ponto anterior.

Cláusula 4.^a - Fins da exploração

1 - As instalações, objeto desta exploração, funcionarão como um estabelecimento de cafeteria e afins.

2 - Qualquer alteração à atividade referida depende da prévia e expressa autorização emitida pelo concedente.

3 - O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos necessários ao seu funcionamento devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Cláusula 5.^a - Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do concedente e está sujeita aos procedimentos que lhe forem legalmente aplicáveis.

Cláusula 6.^a - Manutenção do estabelecimento em funcionamento

1 - O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato e a expensas suas, a manter, ininterruptamente, o estabelecimento aberto e com 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 - Com periodicidade definida poderá encerrar para gozo de férias e descanso semanal do pessoal.

3 - O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade exigidos por lei.

Cláusula 7.^a - Suspensão da exploração

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

- a) Ordem ou autorização do concedente;
- b) Caso de força maior invocada e avaliada pelo concedente.

Cláusula 8.^a - Regime do risco

O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.

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

Cláusula 9.^a - Obtenção de licenças e autorizações

1 - Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças, autorizações ou comunicações necessárias ao exercício das atividades nele a desenvolver ou, de algum modo, relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários, conforme disposto no artigo 414.º, alínea c) do CCP.

2 - O concessionário deverá informar o concedente no caso de quaisquer licenças, autorizações ou comunicações 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 as repor em vigor.

Cláusula 10.^a - Fiscalização pelo concedente

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 302/ a 305/ 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 11.^a - Poder de direção do concedente

O poder de direção do concedente compreende as seguintes faculdades:

1. Dirigir o modo de execução das prestações;
2. Fiscalizar o modo de execução do contrato;
3. Modificar unilateralmente as alterações respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações previstas no contrato, por razões de interesse público;
4. Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato;
5. Resolver unilateralmente o contrato.

Cláusula 12.^a - Acesso ao estabelecimento da concessão

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

Cláusula 13.^a - 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 14.^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 15.^a - Preço e pagamento ao concedente

1 - O preço contratual da concessão que, nunca pode ser inferior a 250,00€ (duzentos e cinquenta euros) mensais, a que acresce IVA à taxa legal em vigor, sendo excluída a proposta que apresente valor inferior.

2 - O concessionário obriga-se a pagar a contraprestação mensal a que está obrigado, na Secção

de Atendimento ao Público e Tesouraria da Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros, até ao dia 8 (oito) de cada mês, salvo se este não for útil, caso em que a data limite é o primeiro dia útil seguinte.

3 – O não pagamento da contraprestação mensal, na data indicada no número anterior, constitui o concessionário na obrigação de indemnizar a Câmara Municipal em juros de mora calculados à taxa legal em vigor.

4 - 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 16.^a - Obrigações principais do concessionário

1 - 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 as seguintes obrigações principais:

- a) Zelar pelo equipamento que faz parte integrante do edifício a concessionar, abaixo descrito:

EQUIPAMENTO INSTALADO NA CAFETARIA DO PARQUE URBANO	
EQUIPAMENTO COPA	Quant.
Hotte (apanha fumos) em inox - Teka DSH 985	1
Pio de lavagem e bancada de trabalho em inox	1
Torneira pio copa do "Sanitana Monocomando de cozinha Tube Tech_ ref. ^a S50005878350704	1
EQUIPAMENTO BAR	
Pio de lavagem e bancada de trabalho em inox, com armário de refrigeração	1
Balcão de atendimento com tampo revestido em vidro lacado branco	1
Balcão de apoio com tampo e estrutura em inox	1
Torneira pio balcão do tipo "Sanitana Monocomando de cano alto para cozinha ref. ^a S50005900050704	1
Extintor ABC	2
Extintor CO2	2
EQUIPAMENTO WC's	
Espelho de vidro meio cristal, com 6mm de espessura, com arestas retificadas (1,20mx1,00m)	3
Dispensador em inox de toalhas de papel parede "Delabie para 500 folhas - ref. 510601S, para toalhas de mãos dobradas"	3

Doseador de sabão líquido de parede “Delabie 1 litro - ref. 510582	3
Papeleira parede “Delabie Inox 304, 38 litros - Ref. 510463S”	3
Secador de mãos “Delabie de ar comprimido ultrarrápido HIGHFLOW - Ref. 510622S”	3
Porta piaçaba “Delabie WC - ref. 4048S - Modelo parede com bloqueio antirroubo”	3

- b) Adquirir, fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do edifício.
- c) Adquirir e instalar os elementos de mobiliário necessário à atividade, devendo ser, previamente, aprovados pela concedente;
- d) Zelar pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurar a qualidade do serviço prestado;
- e) Proceder ao pagamento mensal das rendas;
- f) Assegurar e garantir o bom funcionamento do edifício, nomeadamente a limpeza, segurança e condições higiénico-sanitárias, assim como dos respetivos equipamentos;
- g) Proceder ao pagamento dos encargos resultantes do exercício da concessão, designadamente água, eletricidade e outros;
- h) Elaborar um regulamento interno e dá-lo a conhecer aos utentes;
- i) Assegurar a gestão das instalações.

2 - A execução de quaisquer benfeitorias por parte do concessionário é, obrigatoriamente, antecedida de comunicação escrita ao concedente e prévia autorização por escrito.

3 - O concessionário é responsável pelo financiamento da exploração e conservação dos equipamentos afetos a esta exploração, obrigando-se a iniciar a atividade no prazo de um mês, contado da assinatura do contrato, se outro não vier a ser definido no contrato.

4 - Todas as obras e melhorias referidas no presente artigo feitas pelo concessionário passarão a fazer parte integrante do empreendimento, revertendo a favor do Município de Macedo de Cavaleiros, não havendo lugar a qualquer pagamento indemnizatório ou compensatório por benfeitorias ou mais-valias ao concessionário no termo da concessão, independentemente do motivo ou momento da cessação.

Cláusula 17.^a – Caução

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais ou extracontratuais inerentes à concessão, incluindo as relativas a penalidades contratuais, o concessionário deverá prestar uma caução correspondente ao valor de duas rendas mensais (s/IVA) nos termos e pelos modos constantes do artigo 90.º do CCP.

2 - A prestação da caução deverá ser efetuada, obrigatoriamente, antes da celebração do contrato de concessão.

3 - Caso o adjudicatário não preste a caução, a adjudicação caduca, sendo o espaço adjudicado ao concorrente posicionado em 2.º lugar na lista de ordenação das propostas.

4 - 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 CCP

Cláusula 18.ª - Cobertura por seguros

1 - Para além de outros seguros obrigatórios, o concessionário obrigar-se-á a celebrar, antes do início da exploração e manter em vigor durante todo o período de vigência do contrato, um seguro do imóvel e de todos os riscos referentes à concessão.

2 - Antes do início da exploração, o concessionário obriga-se a entregar, ao concedente, a 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, a cópia do recibo de pagamento dos prémios subsequentes no prazo de 15 (quinze) 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 19.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.

Cláusula 20.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 21.ª - Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1 - O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente/comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na concessão.

2 - Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

Cláusula 22.ª – Sequestro

Sem prejuízo do disposto no artigo 421.º, n.º 3 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 23.ª - Resgate

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

Cláusula 24.^a - Resolução pelo concedente

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

- a) Utilização do edifício da concessão para fim diferente;
- b) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigado no desenvolvimento da atividade concessionada;
- c) Encerramento do edifício, sem justificação atendível e por período superior a 10 (dez) dias consecutivos ou 15 (quinze) 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, por cláusula de transferência.

Cláusula 25.^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 o incumprimento da cláusula 18.^a, n.º 3 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.

Cláusula 26.^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 27.ª - Contagem dos prazos

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

Cláusula 28.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 29.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 30.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 Código dos Contratos Públicos;
- c) A legislação aplicável, nomeadamente o Novo Regime de Arrendamento Urbano (Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro), o Código do Procedimento Administrativo, bem como o Código Civil, no que seja aplicável a esta matéria.

Macedo de Cavaleiros, Paços do Concelho, setembro de 2025.

O Presidente da Câmara Municipal,



(Benjamim do Nascimento Pereira Rodrigues)