



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

## Cláusulas gerais

### Cláusula 1.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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 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.<sup>a</sup> – 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 nisto 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](mailto: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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<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 14.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - 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:

<b>EQUIPAMENTO INSTALADO NA CAFETARIA DO PARQUE URBANO</b>	
<b>EQUIPAMENTO COPA</b>	<b>Quant.</b>
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. <sup>a</sup> S50005878350704	1
<b>EQUIPAMENTO BAR</b>	
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. <sup>a</sup> S50005900050704	1
Extintor ABC	2
Extintor CO2	2
<b>EQUIPAMENTO WC's</b>	
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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup> - Resgate**

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

**Cláusula 24.<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 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.<sup>a</sup> – 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.<sup>a</sup>, 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.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - Contagem dos prazos**

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

**Cláusula 28.<sup>a</sup> - 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.<sup>a</sup> - Casos omissos**

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

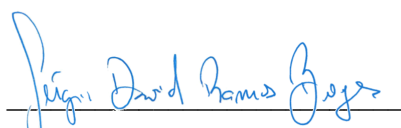
**Cláusula 30.<sup>a</sup> - Legislação aplicável**

- 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, abril de 2026.

O Presidente da Câmara Municipal,

21-04-2026



Sérgio David Ramos Borges