



Caderno de Encargos

Cedência de exploração de módulo destinado a cafetaria, respetivos arrumos, armazém e instalações sanitárias, espaços acessórios e equipamentos de lazer instalados no Parque Ribeirinho de Montemor-o-Velho

Processo 2/2025

Cláusula 1.ª**Objeto**

1. O presente procedimento tem por objeto a Cedência da Exploração de um módulo destinado a cafetaria, respetivos arrumos, armazém, instalações sanitárias, espaço acessório e equipamentos de lazer identificados no anexo I ao presente CE, instalados no Parque Ribeirinho de Montemor-o-Velho.
2. O equipamento referido no número anterior integra as áreas definidas conforme a planta anexa ao presente Caderno de Encargos, que se considera a delimitação do objeto da cedência.

Cláusula 2ª**Contrato**

1. A execução do Contrato obedece:
 - 1.1. Às cláusulas do Auto de Cedência e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;
 - 1.2. Ao Código do Procedimento Administrativo, doravante designado CPA;
 - 1.3. Ao Código dos Contratos Públicos, doravante designado CCP;
 - 1.4. Às normas de utilização do espaço aprovadas na Reunião do Executivo Municipal.
2. Consideram-se integrados no Contrato:
 - 2.1. Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente;
 - 2.2. Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - 2.3. O caderno de encargos;
 - 2.4. A proposta adjudicada;
 - 2.5. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo empreiteiro;
 - 2.6. Todos os outros documentos que sejam referidos no clausulado contratual ou no caderno de encargos.

Cláusula 3.ª**Prazo da cedência**

1. A cedência tem a duração de 1 (um) ano, a contar da data da assinatura do auto, e considera-se automaticamente renovado por períodos de 1 (um) ano, se nenhuma das partes o denunciar, mediante notificação à outra parte por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação ao seu termo.
2. O prazo máximo de vigência do acordo, incluindo renovações, é de 3 (três) anos.

-
3. Após a renovação a que se referem os números anteriores, a denúncia do acordo pode ser efetuada a qualquer momento, desde que seja precedida de notificação à outra parte, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias em relação à data do termo pretendida.

Cláusula 4.ª

Regime do risco

O cessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à cedência durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente Caderno de Encargos ou do Contrato.

Cláusula 5.ª

Deveres de colaboração recíproca e de informação

1. Na execução do contrato as partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, cada uma das partes deve informar de imediato a outra sobre quaisquer circunstâncias que sejam do seu conhecimento e que possam afetar os respetivos interesses na execução do contrato, em especial, circunstâncias que constituam força maior.

Cláusula 6.ª

Conservação dos espaços afetos à cedência

1. O Cessionário obriga-se, durante a vigência do Contrato de Cedência e a expensas suas, a manter o estabelecimento da cedência em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.
2. O cessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade fixados na Lei.
3. O cessionário deve facultar ao cedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da cedência, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da Cedência, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

Cláusula 7.ª

Obtenção de licenças e autorizações

-
1. Compete ao cessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do Contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.
 2. O cessionário deverá informar, de imediato, o cedente 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.

Cláusula 8.ª

Fiscalização pelo cedente

1. As determinações do cedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o cessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de Terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.
2. O cedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do cessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à cedência, correndo os respetivos custos por conta do cessionário.

Cláusula 9.ª

Pagamento das rendas

1. A renda que é devida ao cessionário, pelo prazo da cedência, deve ser paga mensalmente da seguinte forma: transferência bancária para o n.º de conta identificado pela Divisão Financeira e Património Municipal, até ao 8.º dia do mês correspondente.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º anterior, no que concerne ao primeiro mês após outorga do auto, o proporcional da renda deve ser pago conjuntamente com o valor do mês seguinte.
3. No caso de se verificar mora no pagamento, o cessionário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de juros moratórios à taxa legal em vigor, contado dia a dia.

Cláusula 10.ª

Obrigações do cessionário

1. O cessionário, durante o período de vigência da presente concessão de exploração, obriga-se a manter o espaço aberto, com o seguinte horário de funcionamento:
 - a. 3.ª feira, 4.ª feira, 5.ª feira e domingo: abertura às 10h00 e encerramento às 22h00;
 - b. 6.ª feira, sábados e feriados: abertura às 10h00 e encerramento às 02h00;
 - c. Encerramento à 2.ª feira.
-

-
2. Durante todo o período de vigência do contrato de cedência, o cessionário obriga-se a:
- a. Apresentar, prontamente, as informações que lhe sejam solicitadas pelo cedente;
 - b. Manter o bom nível dos serviços, montados com pessoal competente, delicado e de boa apresentação;
 - c. Ter afixadas as tabelas de preços de todos os artigos, géneros e produtos fornecidos ou vendidos, nos termos da Lei aplicável;
 - d. O preçário dos equipamentos de lazer deve obedecer à tabela anexa às Normas de utilização dos equipamentos de recreio e lazer do Parque Ribeirinho de Montemor-o-Velho, aprovadas na reunião do Executivo Municipal de 2025;
 - e. Dar assídua assistência à exploração dos respetivos serviços e manter o seu bom nome comercial no mercado, através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal ao seu serviço;
 - f. Efetuar o pagamento de todas as despesas de natureza fiscal e policial, relativas ao funcionamento dos serviços, tais como licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes;
 - g. Efetuar o pagamento de todas as despesas de energia elétrica, água, saneamento e do telefone que venha a instalar;
 - h. Manter em perfeito estado de asseio e arranjo os respetivos serviços e instalações e zonas adjacentes, providenciando a substituição de quaisquer bens e equipamentos de utilização e desgaste que pelo uso a que forem sujeitos se encontrem em degradação que comprometa a sua funcionalidade;
 - i. Possuir um livro de reclamações, nos termos da Lei e proceder de acordo com esta;
 - j. Cumprir o horário de encerramento legalmente estabelecido;
 - k. Manter aberto durante o período da exploração os sanitários existentes nas instalações objeto da cedência, sendo ainda da sua responsabilidade e ficando ao seu encargo a sua limpeza e manutenção;
 - l. Manter a chave para o acesso às instalações sanitárias de pessoal com mobilidade reduzida consigo, abrindo as referidas instalações sempre que solicitado pelos utilizadores;
 - m. Manter sempre em perfeito estado de asseio e arranjo todo o espaço da Concessão, quer nas áreas de serviços da mesma quer nas zonas envolventes que a compõem;
 - n. Cumprir todas as normas previstas nos termos da legislação vigente, designadamente quanto a seguros de acidentes de trabalho do seu pessoal, responsabilidade civil e incêndio;
 - o. Cumprir o Regulamento Geral do Ruído, na sua atual redação;
-

-
- p. Entregar todas as instalações livres e devolutas de pessoas e bens no final do contrato, para que a Câmara Municipal tome posse das mesmas;
 - q. Apetrechar o espaço e esplanada com os equipamentos móveis necessários ao seu funcionamento, os quais deverão ser retirados no termo da cedência;
 - r. São da exclusiva responsabilidade do cessionário as obrigações relativas ao pessoal empregado, à sua aptidão profissional e à sua disciplina;
 - s. O cessionário responde, nos termos da Lei geral, por quaisquer prejuízos causados a Terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da cedência, pela culpa ou pelo risco;
 - t. O cessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na cedência;
 - u. É expressamente proibido ao cessionário utilizar as instalações para fim diverso daquele a que se destinam.
3. O cessionário não pode realizar no espaço cedido quaisquer obras de beneficiação, adaptação ou transformação, sem prévio e expresse consentimento da Câmara Municipal.
4. O cessionário não poderá ceder, total ou parcialmente, a terceiros, seja a que título for, a exploração dos espaços e equipamentos que constituem objeto da presente cedência, sem prévio e expresse consentimento da Câmara Municipal.

Cláusula 11.ª

Reclamações dos utilizadores

1. O cessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes, livros destinados ao registo de reclamações.
2. Os livros destinados ao registo de reclamações devem ser visados periodicamente pelo cedente.
3. O cessionário deve enviar ao cedente, com a periodicidade fixada no Contrato de cedência, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

Cláusula 12.ª

Cedência, oneração e alienação

1. É interdito ao cessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a Cedência e os equipamentos, ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto ou idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao cedente.

Cláusula 13.ª

Segurança e saúde no trabalho

1. O cessionário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal empregado, bem como a outras pessoas intervenientes temporária ou permanentemente na cedência, incluindo fornecedores e visitantes autorizados, correndo por sua conta os encargos que resultem do cumprimento de tais obrigações.
2. O cessionário é ainda obrigado a acautelar, em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis, a vida e a segurança do pessoal empregado e a prestar-lhe a assistência médica de que careça por motivo de acidente no trabalho.
3. No caso de negligência do cessionário no cumprimento das obrigações estabelecidas nos números anteriores, o diretor de fiscalização da obra pode tomar, à custa daquele, as providências que se revelem necessárias, sem que tal facto diminua as responsabilidades do cessionário.
4. Antes do início da cedência e posteriormente, sempre que o Município o exija, o concessionário apresenta apólices de seguro contra acidentes de trabalho relativamente a todo o pessoal empregado.
5. O cessionário responde, a qualquer momento, perante o Município, pela observância das obrigações previstas nos números anteriores, relativamente a todo o pessoal empregado e às pessoas intervenientes temporária ou permanentemente, incluindo fornecedores e visitantes autorizados.

Cláusula 14.ª

Caducidade

1. O Contrato de cedência caduca quando se verificar o fim do prazo da mesma, 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 cedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do Contrato de cedência nas relações contratuais estabelecidas entre o cessionário e Terceiros.

Cláusula 15.ª

Sequestro

1. Em caso de incumprimento grave pelo cessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o cedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas, por extensão de interpretação do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos.
 2. Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do cessionário faltoso.
-

3. Se o cessionário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da cedência, esta poderá ser restituída, se assim o entender o cedente.

Cláusula 16.ª

Resolução do contrato pelo Concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do Contrato de Cedência e do direito de indemnização nos termos gerais, o cedente pode resolver o Contrato quando se verifique:

- a) Desvio do objeto da cedência;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo cessionário da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
- c) Recusa ou impossibilidade do cessionário em retomar a cedência na sequência de sequestro; d) Repetição, após a retoma da cedência, das situações que motivaram o sequestro;
- e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo cessionário das atividades concedidas, 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 cedência pelo prazo máximo permitido pela Lei ou pelo Contrato.

2. Decorridos 30 dias de atraso no pagamento da renda devida, poderá o Município de Montemor-o-Velho, unilateralmente, resolver o contrato de concessão de exploração, sem que haja direito a reembolso dos montantes já pagos ou a qualquer tipo de indemnização.

3. Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o cedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na cedência nas situações de iminência de resolução da cedência pelo cedente, esta apenas pode ter lugar depois de o cedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

4. A notificação ao cessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

5. A resolução do Contrato determina, além dos efeitos previstos no Contrato, a reversão dos bens do cedente afetos à cedência, bem como a obrigação de o cessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do Contrato, por cláusula de transferência.

Cláusula 17.ª

Reversão dos bens

1. No termo da cedência, reverterem gratuita e automaticamente para o cedente todos os bens e direitos que integram a cedência, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o cessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo cedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2. Caso o cessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o cedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo cessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo cedente.

Cláusula 18.ª

Força maior

1. Não é tido como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior.
 2. Consideram-se casos de força maior, para efeitos do contrato, os eventos imprevisíveis e inevitáveis, exteriores às partes e independentes da sua vontade ou atuação, ainda que indiretos, e que não correspondam a riscos normais do contrato, que comprovadamente impeçam o pontual cumprimento das obrigações contratuais, afetando negativamente a execução de atividades compreendidas no Contrato, cujos efeitos não fosse às partes razoavelmente exigível contornar ou evitar.
 3. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
 4. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do empreiteiro ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo empreiteiro de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo empreiteiro de normas legais;
 - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do empreiteiro cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do empreiteiro não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
 5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte, devendo ser, caso seja aplicável, pela parte que a invoca, informado o prazo previsível para restabelecer a situação, sem prejuízo das situações de conhecimento público e da respetiva legislação que se lhe for aplicável.
-

6. A força maior determina a suspensão do contrato pelo período que for necessário à regularização da respetiva situação, não sendo devida qualquer indemnização, podendo, ainda, caso seja necessário, recorrer-se à sua prorrogação, nos casos em que a mesma seja possível, à modificação do contrato ou à sua resolução, nos termos da alínea c) do artigo 330.º do CCP, caso a impossibilidade de cumprimento do contrato se torne definitiva ou se torne excessivamente onerosa para as partes.

Cláusula 19.ª

Foro competente

1. Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.
2. A submissão de qualquer questão ao Tribunal, não isenta o cessionário do pontual cumprimento do Contrato e das determinações do Município, nem permite qualquer suspensão, interrupção e/ou cessação do desenvolvimento das atividades integradas no Contrato, as quais deverão continuar a processar-se nos termos em vigor à data de submissão da questão, até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

Cláusula 20.ª

Dúvidas e omissões

Surgindo dúvidas ou lacunas na presente regulamentação serão as mesmas resolvidas por despacho do Presidente da Câmara, com recurso à lei geral aplicável.

Cláusula 21.ª

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, as comunicações entre o dono da obra e o empreiteiro devem ser redigidas em português, e efetuadas através de correio eletrónico para os respetivos endereços eletrónicos, identificados no contrato ou por meio de carta registada com aviso de receção.
 2. As ordens, diretivas ou instruções devem ser emitidas por escrito, ou, quando as circunstâncias impuserem a forma oral, serão posteriormente reduzidas a escrito e notificadas ao empreiteiro no prazo de 5 (cinco) dias, exceto em situações de impedimento devidamente comprovado.
 3. Sempre que o empreiteiro proceda a qualquer alteração estatutária, tal como a sede e/ou escritórios permanentes deve comunicar este facto de imediato ao dono da obra, através do gestor do contrato, por forma a garantir os contactos técnicos e administrativos.
-

Cláusula 22.ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no Contrato contam-se do seguinte modo:

- 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 às 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 que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

O Presidente da Câmara Municipal,

Emílio Augusto Ferreira Torrão, Dr.

ANEXO I
EQUIPAMENTOS DE LAZER

1. No local existem os equipamentos abaixo discriminados:

- a) Gaivotas a Pedal de 4 lugares – 4 unidades;
- b) Hidrobike individual – 2 unidades;
- c) Prancha de SUP individual – 2 unidades;
- d) Canoa 2 lugares – 2 unidades;
- e) Canoa 1 lugar – 2 unidades;
- f) Coletes Salva Vidas – 30 unidades;
- g) Pagaias – 4 unidades;
- h) Pás – 2 unidade;
- i) Bicicletas elétricas – 5 unidades;
- j) Capacetes de proteção individual – 5 unidades.

2. Capacidade total instantânea – equipamentos de água - Os equipamentos de água para lazer e recreio existentes no local permitem uma capacidade total de 26 utilizadores em simultâneo.

3. Com exceção do dia de encerramento que ocorre às 2.ª feiras, a utilização das embarcações de Lazer e Recreio ocorre entre as 10:00h e as 12:30h e entre as 14:30h e as 19:00h.

4. Tabela de preços dos equipamentos, aprovada em reunião do Executivo Municipal:

EQUIPAMENTO	UTILIZAÇÃO DE 30 MIN.	UTILIZAÇÃO DE 60 MIN.
Gaivotas a Pedal de 4 lugares	10,00€	20,00€
Hidrobike individual	8,00€	15,00€
Prancha de SUP individual	5,00€	10,00€
Canoa 2 lugares	5,00€	10,00€
Canoa 1 lugar	3,00€	6,00€
Bicicletas elétricas	5,00€	10,00€

ANEXO II

Equipamentos módulos

1. Seguindo o disposto do n.º3 do artigo 51.º do Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndios em Edifícios, a lotação de lugares sentados da nova esplanada coberta é, no máximo, de 67 lugares.
 2. Os equipamentos aplicados na nova cozinha são:
 - a. Bancada em aço inox com a dimensão de 800x600x850 mm;
 - b. Três bancadas em aço inox com cuba de lavagem com as dimensões de 950x600x850 mm;
 - c. Bancada de triagem de louça com cuba de lavagem e furo para despejos em aço inox com a dimensão de 2470x750x850 mm;
 - d. Bancada em aço inox com a dimensão de 710x750x850 mm;
 - e. Bancada em aço inox com a dimensão de 1170x750x850 mm;
 - f. Bancada em aço inox com a dimensão de 2000x600x850 mm;
 - g. Bancada em aço inox com a dimensão de 1000x600x850 mm;
 - h. Dois armários mural em aço inox com as dimensões de 1000x400x600 mm;
 - i. Torneira misturadora de bancada com bica e chuveiro industrial;
 - j. Hotte central com a dimensão de 2850x1800x700 mm;
 - k. Separador de gorduras;
 - l. Máquina de lavar louça de capota elevável, modelo ACTI80DIG, da marca Actiwash;
 - m. Fogão a gás com 4 queimadores, modelo F4G T770 NV e base aberta, modelo BA 770 NV, ambos da marca Magnus;
 - n. Bloco isotérmico composto por duas câmaras com a dimensão 1410x3520x2650 mm;
 - o. Equipamento de frio para conservação de produtos diversos, modelo UNEK6217K, da marca Embraco;
 - p. Equipamento de frio para conservação de congelados, modelo UNJ2212GK, da marca Embraco;
 - q. Duas estanterias com as dimensões 650x370x1670 mm;
 - r. Duas estanterias com as dimensões 770x370x1670 mm;
 - s. Duas estanterias com as dimensões 940x370x1670 mm.
-

ANEXO III - Planta

