

**CONCURSO PUBLICO**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM EDIFÍCIO  
DESTINADO A ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS, SITO NA  
ANTIGA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DA TROFA – “Edifício D” –  
ID 173**

## CADERNO DE ENCARGOS

### Cláusula 1.<sup>a</sup>

#### **Objeto**

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento de concurso público para a concessão de exploração de um edifício destinado a estabelecimento de bebidas, de acordo com a planta anexa constante do anexo I do programa do procedimento.

### Cláusula 2.<sup>a</sup>

#### **Disposições por que se rege a concessão**

1. O contrato de concessão de exploração será reduzido a escrito e é composto pelo respetivo clausulado contratual, elaborado nos termos do artigo 96.º do Código dos Contratos Públicos (doravante CCP) e uma cópia do presente caderno de encargos contemplada pelos seguintes elementos:
  - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, 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) A proposta adjudicada;
  - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada que eventualmente tenham sido 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. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contratado, 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 do mesmo diploma legal.

### Cláusula 3.<sup>a</sup>

#### **Objeto e natureza da concessão**

1. A concessão tem por objeto principal a venda de bebidas, através da exploração e gestão do espaço, subconcessionado ao Município da Trofa, através do contrato de subconcessão n.º 53/16/CM/IPP, celebrado entre o concedente e a IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A., identificado com o ID 173, no edifício da antiga estação ferroviária da Trofa.
2. Integra a concessão um edifício com a área de 79 m<sup>2</sup>, e a área adjacente com 45m<sup>2</sup> para instalação de uma esplanada, para o exercício da atividade referida do número anterior.

Cláusula 4.<sup>a</sup>

**Condições gerais de exploração**

1. É da responsabilidade do concessionário:
  - a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade, bem como a reparação de todos os danos causados no mesmo, por si, pelo pessoal a seu serviço ou pelos clientes;
  - b) A limpeza do espaço de concessão e do seu exterior;
  - c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à concessão, designadamente, água e luz.
2. O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante a apresentação de projeto de interiores e autorização concedida pelo concedente.
3. O concessionário só pode proceder à instalação de infraestruturas e equipamentos no espaço, mediante apresentação prévia do respetivo projeto e autorização concedida pelo concedente.
4. Todas as benfeitorias que o concessionário realize nos estabelecimentos da concessão revertem para o Município da Trofa.
5. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço concessionado.
6. O concessionário obriga-se a realizar, por solicitação da Município da Trofa, visitas aos locais em que desempenha a sua atividade e serviços.
7. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem, segurança e higiene na área de atividade objeto de concessão.
8. O concessionário garante ao concedente a qualidade da exploração responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade ao longo do período de concessão.
9. O concessionário deverá diligenciar no sentido de ser garantido o necessário controlo prévio tendente à instalação de uma esplanada, nomeadamente, em passeios ou baías de estacionamento, para além da área de logradouro disponibilizada pelo concedente.

Cláusula 5.<sup>a</sup>

**Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações**

1. Compete ao concessionário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades e serviços integrados ou de algum modo relacionado com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para tal sejam necessários.
2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixem de

operar os seus efeitos, indicando desde logo que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

3. O concedente 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 concessionado.

Cláusula 6.<sup>a</sup>

**Regime de risco**

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes a concessão durante o prazo da sua duração, exceto 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 à lei geral.

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

Cláusula 7.<sup>a</sup>

**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 8.<sup>a</sup>

**Financiamento**

1. O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades e serviços que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, e celebrar com entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3. Não são oponíveis ao concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidos pelo concessionário nos termos do número anterior.

Cláusula 9.<sup>a</sup>

**Outras Atividades**

No espaço objeto da concessão o concessionário não poderá exercer outra atividade para além da expressamente indicada neste caderno de encargos.

Cláusula 10.<sup>a</sup>

**Início e horário da concessão**

O estabelecimento objeto de concessão deverá estar aberto ao público de acordo com o Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos do Município da Trofa atualmente em vigor.

Cláusula 11.<sup>a</sup>

**Prazo e termo da concessão**

1. A concessão é celebrada pelo prazo máximo de 5 (cinco) anos.
2. Ao concessionário é permitido denunciar o contrato, podendo fazê-lo com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias, mas só após terem decorrido 12 (doze) meses de execução do contrato.
3. Caso não tenham decorrido 12 (doze) meses de execução do contrato, o concessionário poderá, de igual forma, denunciar o contrato com a antecedência prevista no número anterior, mas, neste caso, terá de pagar o valor correspondente às restantes contrapartidas até ao final desse período.

Cláusula 12.<sup>a</sup>

**Remuneração ao concedente e prazo de pagamento**

1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente metade do valor da Contrapartida Económica Fixa Mensal indicada na proposta por ele apresentada, junto da tesouraria da Câmara Municipal da Trofa, sita na Rua das Indústrias, Apartado 65, 4786 – 909 Trofa, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
2. O restante valor será pago diretamente à IP – Infraestruturas de Portugal até à mesma data, mediante transferência, a efetuar para o IBAN: PT50 0781 0112 01120014558 22.
3. A primeira Contrapartida Económica Fixa Mensal será paga na data da celebração do contrato.
4. A falta de pagamento da contrapartida no prazo estabelecido obriga o concessionário a pagar o valor correspondente ao dobro das prestações em dívida, independentemente do direito à resolução da concessão pelo concedente.

Cláusula 13.<sup>a</sup>

**Seguros**

O concessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguros de acidentes de trabalho de todo o pessoal;
- b) Seguro de responsabilidade civil, cuja cobertura abranja danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- c) Seguro multirriscos que inclua a cobertura de danos nos equipamentos existentes no edifício.

Cláusula 14.<sup>a</sup>

**Cedência, oneração e alienação**

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão 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 concedente.

Cláusula 15.<sup>a</sup>

**Patentes, licenças e marcas registadas**

1. São da responsabilidade do concessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização, na execução do contrato, de patentes, licenças e marcas registadas.
2. Caso a concedente venha a ser demandada por infração de quaisquer direitos mencionados no número anterior, o concessionário indemniza-la-á de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja a que título for.

Cláusula 16.<sup>a</sup>

**Poderes do concedente**

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do CCP, é poder do concedente:
  - a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário imposto pelo presente caderno de encargos, pelo programa de procedimento e pelo contrato;
  - b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações e sua deficiente ou má utilização, bem como a qualidade dos serviços prestados inerentes ao objeto de concessão.
2. Para além do disposto nas alíneas a) e b) do artigo 414.º do CCP, e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar prontamente, as informações complementares e adicionais, que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todos os equipamentos e estabelecimentos da concessão, estando ainda mais obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
3. O concessionário deve disponibilizar ao concedente, todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes do concedente.
4. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença dos representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamentos respeitantes à concessão.
5. As determinações do concedente, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização, são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder a correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 17.<sup>a</sup>

**Autorizações do concedente**

1. Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações, previstas no contrato de concessão 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 concedente 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 da fixação de prazo para a concessão de autorizações, o prazo supletivo aplicável é de 20 (vinte) dias.

Cláusula 18.<sup>a</sup>

**Resgate**

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 12 (doze) meses.
2. O resgate é notificado com, pelo menos, 90 (noventa) dias de antecedência.
3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indemnização, uma quantia aferida em função do investimento efetuado, calculando a taxa média de depreciação legal para o tipo de equipamento considerado, e o ano de resgate face ao tempo em falta para o final da concessão.
4. As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

Cláusula 19.<sup>a</sup>

**Sequestro**

1. 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.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 421.º do CCP, o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao concessionário:
  - a) O abandono sem causa legítima do espaço concessionado e/ou da atividade de exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados;
  - b) Perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade concessionada ou no estado geral das instalações, máquinas ou equipamentos que comprometam a continuidade e/ou a regularidade da concessão ou na integridade e segurança de pessoas e bens.

3. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao reestabelecimento da normalidade da exploração da atividade.

4. Se o concessionário 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 20.<sup>a</sup>

##### **Resolução pelo concedente**

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato quando se verificar:

- a) Desvio do objeto da concessão;
- b) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- c) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- d) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei ou pelo contrato;
- e) Obstrução do sequestro;
- f) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido por lei ou pelo contrato;
- g) Abandono pelo concessionário da exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) dias interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
- h) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste caderno de encargos e no contrato;
- i) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e a eficiência e qualidade do serviço;
- j) Falta de pagamento da contrapartida mensal por período superior a 3 (três) meses;
- k) Falta de cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento da atividade e do estabelecimento incluindo as atinentes à saúde, higiene e segurança no trabalho;
- l) Instalação de equipamentos, publicidade, esplanada ou realização de obras sem a prévia e expressa autorização escrita do concedente;
- m) Cessão da posição contratual para terceiros.

2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a obrigação do concessionário entregar o edifício objeto da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 21.<sup>a</sup>

**Sanções Contratuais**

Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou resolução do contrato de concessão de exploração nos termos do disposto nas cláusulas anteriores, pode o concedente, em cumprimento do disposto nos números 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do CCP, aplicar sanções em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações.

Cláusula 22.<sup>a</sup>

**Caducidade**

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo previsto na cláusula 11.<sup>a</sup>, bem como com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade concessionária, 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.
2. No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente, os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas.

Cláusula 23.<sup>a</sup>

**Reversão de bens**

1. No termo da concessão, reverte, gratuita e automaticamente para o concedente, o edifício que integra a concessão, livre de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos da execução do contrato, não tendo o concessionário direito a qualquer indemnização.
2. No termo da concessão, o concessionário dispõe de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objeto da concessão.

Cláusula 24.<sup>a</sup>

**Contagem dos prazos**

Salvo diferente menção expressa, os prazos previstos no contrato, são contínuos, correndo aos sábados, domingos e feriados.

Cláusula 25.<sup>a</sup>

**Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto à notificação e comunicação entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificadas no contrato, por escrito, através de correio eletrónico ou fax.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 26.<sup>a</sup>

**Foro Competente**

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou da concessão será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Penafiel.

Cláusula 27.<sup>a</sup>

**Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissa no presente caderno de encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, na parte aplicável às autarquias locais, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e com a especificidade dos mesmos.

## **CLÁUSULAS TÉCNICAS**

### **Caraterização dos espaços**

- 1 – A concessão tem por objeto a exploração de um estabelecimento de bebidas.
- 2 – O edifício, localizado nas antigas instalações da Estação Ferroviária da Trofa, tem uma área bruta de construção de 79m<sup>2</sup>, conforme planta anexa constante do anexo I do programa do procedimento.
- 3 – Independentemente das informações fornecidas neste caderno de encargos, entende-se que o concessionário se inteirou localmente das características e condições do edifício e espaços adjacentes.
- 4 – A falta de informações relativas ao espaço a concessionar, ou a sua inexatidão, só poderá servir de fundamento para reclamações quando não estejam previstas neste caderno de encargos, nem sejam notoriamente identificáveis pelo Concessionário na inspeção local realizada na fase de concurso.

### **Mobiliário e equipamento**

- 1 – O Município da Trofa não disponibiliza qualquer equipamento, sendo que a responsabilidade e o encargo com a aquisição de mobiliário e equipamentos que venham a ser considerados, pelo Concessionário, como adequados e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, ficam por conta do mesmo, permanecendo propriedade deste.
- 2 - O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.
- 3 - A instalação do mobiliário e equipamentos referidos no número anterior carece de prévia aprovação do representante do Município da Trofa.

### **Pessoal**

- 1 – Todo o pessoal, enquanto estiver ao serviço, deverá encontrar-se devidamente fardado e o mesmo deverá apresentar permanentemente um ar asseado.
- 2 - O concessionário é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações relativas ao seu pessoal, designadamente, salários, seguros e contribuições obrigatórias, bem como pela disciplina e aptidão do mesmo.