

1

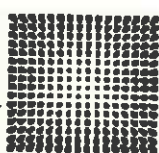
## **DESIGNAÇÃO DO CONCURSO**

**Concurso para contrato de concessão do direito de exploração da Casa de Chá  
situada no Parque Nossa Senhora dos Milagres em S. João da Madeira**



## **CADERNO DE ENCARGOS**

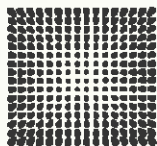




## ÍNDICE

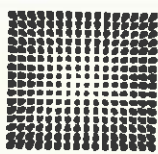
### CADERNO DE ENCARGOS

1. Âmbito de aplicação
2. Objeto e natureza da concessão
3. Contrato
4. Estabelecimento da concessão
5. Delimitação física da concessão
6. Condições gerais de exploração
7. Obras de manutenção e conservação
8. Responsabilidade do concessionário pela exploração
9. Obtenção de licença, comunicações prévias e autorizações
10. Regime do risco
11. Responsabilidade pela culpa e pelo risco
12. Financiamento
13. Sede, forma e capital social
14. Início da exploração
15. Prazo e termo da concessão
16. Remuneração do Concessionário
17. Remuneração do concedente e prazo de pagamento
18. Cedência, oneração e alienação
19. Cessão da posição contratual pelo concessionário
20. Subcontratação pelo concessionário dos serviços
21. Garantias a prestar no âmbito do contrato
22. Poderes do concedente
23. Autorizações do concedente
24. Sanções contratuais



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

25. Resgate
  26. Sequestro
  27. Resolução pelo concedente
  28. Caducidade
  29. Reversão de bens
  30. Contagem de prazos
  31. Comunicações e notificações
  32. Foro Competente
  33. Legislação aplicável
  34. Especificações Técnicas
- Anexo I Planta
- Anexo II – Listagem de mobiliário/equipamento existente



J.

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **Cláusula 1ª**

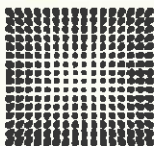
##### **Âmbito de aplicação**

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do concurso público sem publicidade internacional para concessão da exploração da Sala de Chá do Parque Nossa Senhora dos Milagres, com a obrigatoriedade da execução do projeto e, posteriormente, das obras de reabilitação e requalificação, em São João da Madeira, conforme localização em mapa que figura no Anexo I ao presente Caderno de Encargos.

#### **Cláusula 2ª**

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

1. O contrato, a celebrar na sequência de procedimento de concurso público, tem por objeto principal a concessão da exploração da Sala de Chá do Parque Nossa Senhora dos Milagres, com a obrigatoriedade da execução do projeto e posteriormente das obras de reabilitação e requalificação, São João da Madeira, com as seguintes áreas correspondentes:
  - a) Edifício principal: 82 m<sup>2</sup>
  - b) Zona de esplanada: 30 m<sup>2</sup>
  - c) Sanitários públicos;
  - d) Sanitários de apoio ao bar.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, integra o objeto da concessão o exercício da atividade de cafetaria no local concessionado, nos termos definidos pelo presente caderno de encargos, só podendo o concessionário desenvolver outras atividades que não estejam previstas no contrato, caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato, desde que sejam prévia e expressamente autorizadas pelo concedente.
3. Para além disso, poderá o concessionário exercer a atividade de restauração, desde que promova as obras de adaptação necessárias para o efeito, prévia e expressamente



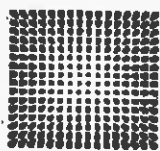
autorizadas pelo concedente.

4. O concessionário deve ter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do presente contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão.

### **Cláusula 3ª**

#### **Contrato**

1. O contrato, reduzido a escrito, é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
  - a) Os suprimentos dos erros e 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) O presente Caderno de Encargos e respetivos Anexos;
  - d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.
3. Em caso de dúvida ou divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de dúvida ou divergência entre os documentos referidos no n.º 3 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 Código dos Contratos Públicos e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.
5. A entidade adjudicante designará um Gestor do Contrato, para promover o devido acompanhamento permanente da execução do contrato, nos termos do previsto no artigo 290.º-A em conjugação com o disposto no artigo 96.º, n.º 1, alínea i), ambos do CCP.
6. Além dos documentos indicados no nº 2, o adjudicatário obriga-se também a respeitar, no que lhe seja aplicável, as normas europeias e portuguesas, as especificações e homologações de organismos oficiais e fabricantes ou entidades detentoras de patentes.

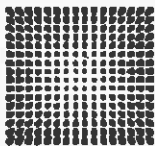


7. São nulos os contratos a que falte algum dos elementos essenciais referidos nas alíneas a) a i) do n.º 1 do artigo 96.º do Código dos Contratos Públicos, salvo se os mesmos constarem dos documentos identificados no n.º 2 do mesmo artigo.

#### **Cláusula 4ª**

##### **Estabelecimento da concessão**

1. O estabelecimento da concessão é composto pelos bens móveis e imóveis afetos àquela, e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
2. Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato, assim como os bens, equipamentos e obras a realizar, adquirir ou instalar pelo concessionário, durante todo o prazo de concessão, em cumprimento do contrato, que sejam adequadas ao desenvolvimento das atividades concedidas, por força da necessidade de conservação do espaço e da adequação das instalações, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.
3. Estão afetos à concessão, designadamente:
  - a) As instalações;
  - b) Os equipamentos, máquinas e respetivos acessórios instalados;
  - c) As obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados, implantados, e adquiridos, pelo concessionário, por força da necessidade de conservação do espaço e do equipamento, e da adequação das instalações ao legal funcionamento da atividade.
4. O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens existentes, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.
5. O concessionário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de concessão, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.
6. O estabelecimento será entregue no atual estado de conservação e condições interiores



e exteriores do edifício no qual aquele se insere.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Delimitação física da concessão**

Os limites físicos da concessão são definidos por referência ao estabelecimento objeto da concessão, conforme n.º 1 da Cláusula 2.ª, melhor discriminados na planta do Anexo I.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Condições gerais de exploração**

1. Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, fica a cargo do concessionário:

a) As obras de Reabilitação/Requalificação/Adaptação do edificado;

b) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, nomeadamente, a reparação e substituição de quaisquer redes de infraestruturas, máquinas ou equipamentos que se revelem em más condições de funcionamento e salubridade;

c) A limpeza do espaço objeto da concessão;

d) O pagamento de todas as despesas decorrentes da exploração da atividade subjacente à concessão, nomeadamente, despesas de água, eletricidade, gás, telefone, internet e seguro;

e) A manutenção do espaço verde envolvente;

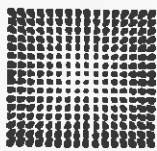
f) A disponibilização de 5 bicicletas, para passeios turísticos.

2. O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.

3. Deverá ser considerado no espaço a concessionar, lugar para o armazenamento de mercadorias e bens, não sendo assim permitida a colocação de mercadorias noutra espaço que não o reservado para o efeito.

4. O Concessionário carece de autorização expressa da Concedente para a realização de qualquer tipo de espetáculos a levar a efeito no espaço concessionado, devendo para o efeito solicitá-la ao concedente com uma antecedência mínima de 5 dias úteis.





Y.

5. O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livro de reclamações, competindo-lhe enviar ao concedente, nos primeiros 15 dias de após o término de cada semestre do ano civil, cópia das reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

6. O concessionário deverá garantir o seguinte horário de funcionamento mínimo obrigatório:

- No período entre 1 de outubro a 31 de maio, entre as 10h00 e as 18h00, e no período entre 1 de junho a 30 de setembro, entre as 10h00 e as 22h00.

7. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade objeto de concessão e perante os utentes pelo funcionamento do estabelecimento.

#### **Cláusula 7ª**

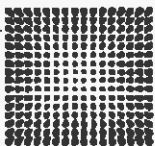
##### **Obras de reabilitação, manutenção e conservação**

1. É da responsabilidade do adjudicatário a execução das obras de Reabilitação/Requalificação/Adaptação do edificado, necessárias ao exercício da atividade proposta, designadamente:

- a) Remoção dos materiais de revestimento da cobertura em fibrocimento e a sua substituição por materiais adequados à função e que garantam o cumprimento das exigências de comportamento térmico e eficiência energética;
- b) Adaptação do espaço com as instalações necessárias ao funcionamento da atividade proposta, com a criação de instalações sanitárias de acesso público e instalações sanitárias, balneários e vestiários para funcionários, dimensionadas de acordo com a capacidade e lotação previstas para o equipamento;
- c) Para efeito da amortização do investimento com as obras de reabilitação do edificado o valor do custo de construção máximo a considerar pela concedente será de €665,00/m<sup>2</sup>.

2. A execução das obras necessárias à atividade proposta está sujeita a parecer prévio da câmara municipal.

3. Para efeitos do disposto no número anterior, o adjudicatário deverá apresentar as



correspondentes peças escritas e desenhadas necessária à boa compreensão do pedido.

4. As obras de adaptação à atividade proposta só podem ser iniciadas após emissão de parecer prévio favorável da câmara municipal.

5. A execução das referidas obras está sujeita ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, 16 de dezembro, com as sucessivas alterações legais.

6. As benfeitorias executadas pelo adjudicatário, cuja desmontagem ou separação implique deterioração desproporcionada do imóvel ocupado, ficam a fazer parte integrante do mesmo, sem direito a indemnização pelo adjudicatário.

#### **Cláusula 8.ª**

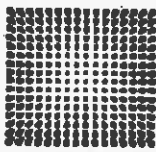
##### **Responsabilidade do concessionário pela exploração**

1. 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 de todo o período da concessão.
2. O concessionário deve desempenhar a atividade concessionada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Obtenção de licença, comunicações prévias e autorizações**

1. Compete ao concessionário nos termos da legislação em vigor, designadamente o RJUE e o Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atual, requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, comunicações prévias e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos, 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 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.
3. No caso de não haver obras sujeitas a controlo prévio, nos termos do RJUE, deve o novo concessionário proceder à mera comunicação prévia, nos termos da legislação em vigor.



4. Caso estejam previstas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, dever-se-á dar cumprimento aos procedimentos do RJUE.
5. O disposto nos nºs 3 e 4 desta cláusula, não isenta a observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente as constantes nos Planos de Ordenamento do Território em vigor, de servidões ou restrições de utilidade pública e demais legislação vigente aplicável.
6. 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 10.ª**

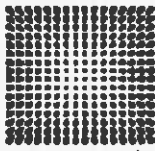
##### **Regime do risco**

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente GE ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas, e das eventuais alterações da lei geral.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

1. O concessionário responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.
2. A responsabilidade do concessionário abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de S. João da Madeira, por inobservância de disposições legais ou contratuais.
3. O concessionário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de S. João da Madeira, até ao termo do contrato, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
  - a) Da atuação do concessionário ou por este representado;



b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;

c) Do impedimento de utilização.

4. O concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

5. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o concessionário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, designadamente:

a) Seguros de trabalho de todo o pessoal afeto à cedência do direito de exploração;

b) Seguro de responsabilidade que cubra danos até ao montante de €150.000,00;

c) Seguro multirriscos dos equipamentos;

d) Seguro de responsabilidade civil profissional.

6. Os seguros referidos no número anterior devem vigorar desde a data de início do contrato até ao seu termo, obrigando-se o concessionário a apresentar ao concedente, anualmente, cópias devidamente atualizadas de acordo com a atualização do número de equipamentos afetos ao arrendamento e os respetivos recibos de pagamento.

7. Os encargos referentes a todos os seguros, bem como qualquer dedução efetuada pela Companhia Seguradora a título de franquias em caso de sinistro indemnizável, serão exclusivamente da responsabilidade do concessionário.

8. A existência dos seguros indicados nos números anteriores, bem como de outros obrigatórios por lei, não exime o concessionário da sua obrigação de indemnizar pelos prejuízos não cobertos por estes, referentes a sinistros por que seja responsável.

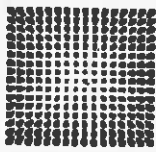
9. A exploração da concessão não pode desenvolver-se sem que a concessionária assegure a validade plena do referido sistema de seguros e os demais que a legislação lhe impuser para o exercício da sua atividade.

#### **Cláusula 12.ª**

##### **Financiamento**

1. O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades 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, prestar garantias e celebrar com



as 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 estabelecidas pelo concessionário nos termos do número anterior.

### **Cláusula 13.ª**

#### **Sede, forma e capital social**

1. O concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade adotada aquando da entrega das propostas, ou no caso de agrupamentos, a forma prevista no artigo 6.º do PP.
2. Qualquer alteração ao contrato de sociedade do concessionário, incluindo a transmissão de qualquer participação social ou mudança dos órgãos sociais de gestão, depende de prévia autorização escrita do concedente.
3. O concessionário remeterá ao concedente, no prazo de 30 (trinta) dias após a respetiva outorga, cópia simples das escrituras de alteração ao pacto social que tiver realizado nos termos do número anterior.

### **Cláusula 14.ª**

#### **Início da exploração**

A exploração do estabelecimento deve iniciar-se, obrigatoriamente, até 6 meses após a adjudicação.

### **Cláusula 15.ª**

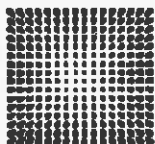
#### **Prazo e termo da concessão**

A concessão vigora pelo prazo de 15 (quinze) anos a contar da data do início da exploração do estabelecimento.

### **Cláusula 16.ª**

#### **Remuneração do Concessionário**

A remuneração do concessionário é, exclusivamente, a que resulta dos benefícios financeiros obtidos pela exploração do estabelecimento da concessão, sob a sua responsabilidade, durante o seu prazo contratual, sem que possam ser imputados ao concedente quaisquer outros encargos, custos ou remunerações.



### **Cláusula 17ª**

#### **Remuneração do concedente e prazo de pagamento**

1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente o valor de ocupação mensal indicado na proposta adjudicada, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, junto da tesouraria da Câmara Municipal de São João da Madeira, sita à Avenida da Liberdade, em São João da Madeira, ou por transferência bancária para o IBAN a indicar pelo Município, até ao dia 8 (oito) de cada mês.

1.1 O valor das obras de requalificação/reabilitação/adaptação cuja execução vier a ser aprovada e autorizada pela câmara municipal poderá ser amortizado e deduzido ao valor da renda mensal proposta ao longo do período da concessão e até que este se esgote.

2. O primeiro pagamento será efetuado no mês de início da exploração, previsto na cláusula 14ª, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 dias de utilização das instalações.

3. O valor de ocupação mensal fica sujeito a atualização anual, de acordo com a taxa de variação média anual do Índice de Preços no Consumidor, publicado no INE ou outro que o venha a substituir, dos últimos 12 meses, tendo como referência o mês do contrato.

4. A falta de pagamento do valor de ocupação mensal no prazo estabelecido, obriga o concessionário a pagar o valor correspondente ao dobro da(s) prestação(ões) em dívida, independentemente do direito a resolução da concessão pelo concedente, nos termos da alínea l) do n.º 1 da cláusula 26.ª do presente.

### **Cláusula 18.ª**

#### **Cedência, oneração e alienação**

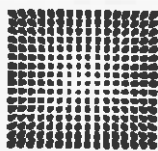
1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

### **Cláusula 19.ª**

#### **Cessão da posição contratual pelo concessionário**

Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, ficando a mesma dependente de



prévia autorização expressa e escrita do concedente e condicionada à apresentação pelo potencial cessionário ao concedente dos documentos de habilitação exigidos ao cedente.

#### **Cláusula 20.ª**

##### **Subcontratação pelo concessionário dos serviços**

O concessionário não poderá transmitir ou subconcessionar a exploração dos serviços que constituem objeto da presente concessão, sem autorização prévia e expressa do Município de S. João da Madeira.

#### **Cláusula 21.ª**

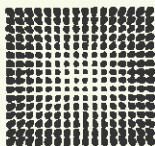
##### **Garantias a prestar no âmbito do contrato**

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução correspondente a 2% do valor total da concessão, ou seja, o valor da ocupação mensal adjudicado x 180 meses.
2. Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no número anterior, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do art.º 296.º do CCP.
3. O concedente obriga-se a promover a liberação integral da caução nos 30 (trinta) dias subsequentes ao término do contrato.

#### **Cláusula 22.ª**

##### **Poderes do concedente**

1. Sem prejuízo do disposto nos art.ºs 302º e seguintes do CCP, é poder do concedente:
  - a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário imposto pelo presente, pelo PP 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;
  - c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.



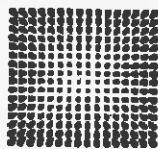
2. Para além do disposto nas alíneas do art.º 414.º do CCP e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
3. O concessionário deve disponibilizar gratuitamente ao concedente, todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos seus direitos e poderes.
4. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, vistorias, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e dos 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 à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

#### **Cláusula 23.ª**

##### **Autorizações do concedente**

1. Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão e neste CE, 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 de fixação de prazo para a concessão de autorizações, o prazo supletivo aplicável é de 20 (vinte) dias.
4. Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão e neste CE carecem ainda de autorização prévia e expressa do concedente a suspensão,





substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia dos seguintes documentos:

- a) Garantias, prestadas a favor do concedente;
- b) Garantias, prestadas pelas entidades financiadoras a favor do concessionário.

#### **Cláusula 24.ª**

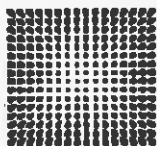
##### **Sanções contratuais**

1. Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou de resolução do contrato, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do art.º 325.º e no art.º 329.º do CCP, aplicar multas em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente, emitidas nos termos da lei ou do contrato.
2. O montante das multas, varia em função da duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do concessionário e as consequências do incumprimento, nos termos gerais do direito.
3. A aplicação das multas contratuais é precedida de audiência escrita ao concessionário, para se pronunciar no prazo de 10 dias a contar da notificação.
4. Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 60 (sessenta) dias, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas, nos termos do art.º 296.º do CCP.

#### **Cláusula 25.ª**

##### **Resgate**

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 18 (dezoito) meses.
2. O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 3 (três) meses 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, calculado à taxa média de amortização legal para o tipo de obras e equipamento considerado, e o ano de resgate face ao tempo em falta para o final da concessão.



4. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.
5. As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção:

#### **Cláusula 26.ª**

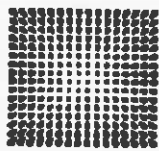
##### **Sequestro**

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 art.º 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 do café esplanada, 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 e equipamentos que comprometam a continuidade e ou a regularidade da concessão ou a 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 restabelecimento 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.

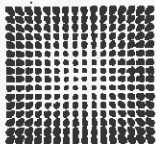
#### **Cláusula 27.ª**

##### **Resolução pelo concedente**

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



- a) Desvio do objeto da concessão;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
- c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão, na sequência de sequestro;
- d) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- e) 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 e pelo contrato;
- f) Obstrução ao sequestro;
- g) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
- h) Abandono pelo concessionário da utilização, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
- i) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste CE e no contrato;
- j) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento.
- k) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
- l) Falta do pagamento do valor de ocupação mensal por período superior a 6 meses;
- m) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento, incluindo as atinentes a saúde e higiene;
- n) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do concedente;
- o) Violação do disposto na Cláusula 9.ª;
- p) Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do concedente.



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

3. 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 as instalações e equipamentos da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

#### **Cláusula 28.ª**

##### **Caducidade**

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado na Cláusula 14.ª do presente e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade da 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.

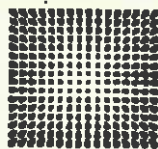
#### **Cláusula 29.ª**

##### **Reversão de bens**

1. No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos de execução do contrato, sendo expressamente interdita a deterioração das instalações, designadamente, das paredes, chão e teto.

2. O concessionário possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objeto da concessão.

3. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto nos números anteriores, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e



podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

4. Os bens referidos nas alíneas a), b) e c) do nº 3 da cláusula 4.ª são transferidos para o concedente, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

#### **Cláusula 30.º**

##### **Contagem de prazos**

À contagem de prazos previstos no contrato e no presente C.E. são aplicáveis as seguintes regras:

- 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.

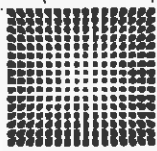
#### **Cláusula 31.ª**

##### **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 para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito ou através de correio eletrónico.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser sempre comunicada à outra parte.

#### **Cláusula 32.ª**

##### **Foro Competente**



Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

### **Cláusula 33.ª**

#### **Legislação aplicável**

1. O contrato é regulado pelo consagrado no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, e demais legislação complementar, legislação nacional e comunitária em vigor e aplicável, caderno de encargos e seus anexos e proposta do concessionário.

2. Na execução do contrato de concessão observar-se-ão:

a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;

b) O Código dos Contratos Públicos e demais legislação complementar;

c) A restante legislação e regulamentação municipal aplicável a todos os aspetos do contrato e, em especial a que respeita às instalações do pessoal, à segurança social, ao desemprego, à higiene, segurança, prevenção e medicina do trabalho e à responsabilidade civil perante terceiros;

d) As regras da arte e normas técnicas nacionais e internacionais.

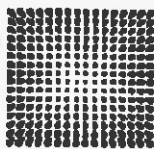
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário será obrigado a respeitar as normas contidas na legislação laboral e, em geral, todas as disposições relativas a seguros sociais, acidentes, segurança e higiene no trabalho.

### **Cláusula 34.ª**

#### **Especificações Técnicas**

A intervenção na Sala de Chá do Parque Nossa Senhora dos Milagres deve contribuir para a requalificação do edificado preexistente, conferindo-lhe uma imagem de modernidade, explorando as potencialidades ambientais e paisagísticas do local onde se insere.

A organização e estruturação dos diferentes espaços que vier a integrar a proposta de reabilitação/requalificação/adaptação deverá assegurar uma correta articulação com a envolvente, designadamente o espaço verde público e as áreas com os equipamentos e divertimentos aí existentes, potenciando a sua fruição pelos seus utentes.

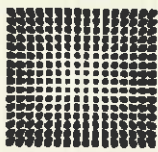


Deverá ser prevista a instalação de equipamentos de iluminação ambiente, a implantar em locais estratégicos, que garanta/contribua para a salvaguarda da segurança dos utentes.

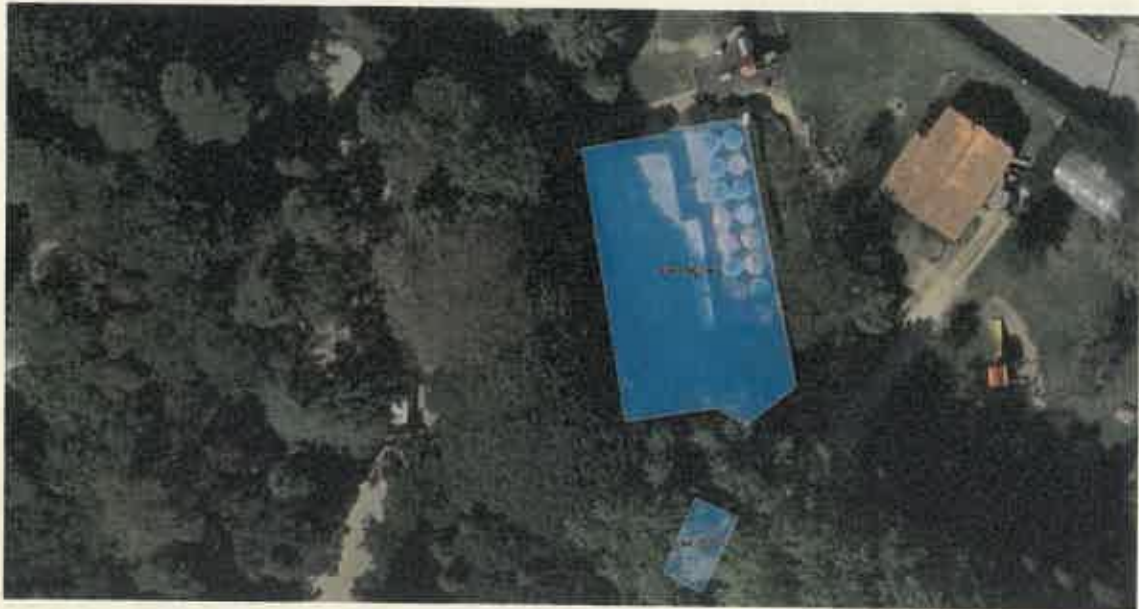
O edificado é composto por um edifício principal, em estrutura de madeira, onde se desenvolvem atualmente as atividades associadas ao serviço de cafetaria/bar, tendo um espaço de esplanada associado. As instalações sanitárias para o público localizam-se, atualmente, num edifício autónomo, distanciado cerca de vinte metros do edifício principal.



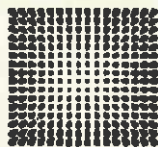




**ANEXO I**  
**Planta**







3

**Anexo II**

**Listagem de mobiliário/equipamento existente**

**(não disponível)**

