



**MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**CADERNO DE ENCARGOS**

# **CADERNO DE ENCARGOS**

## **Índice**

### **Parte I - CLÁUSULAS JURÍDICAS**

1. OBJETIVO DO CONCURSO
2. CONTRATO
3. OBJETO E NATUREZA DA CONCESSÃO
4. ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO
5. DELIMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO
6. REGIME DO RISCO
7. FINANCIAMENTO
8. PRAZO E TERMO DA CONCESSÃO
9. ESTATUTOS DO CONCESSIONÁRIO
10. MANUTENÇÃO DO ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO
11. OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES
12. AUTORIZAÇÕES DO CONCEDENTE
13. ACESSO AO ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO E AOS DOCUMENTOS DO CONCESSIONÁRIO
14. FISCALIZAÇÃO PELO CONCEDENTE
15. PAGAMENTO DAS RENDAS
16. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO
17. RECLAMAÇÕES DOS UTENTES
18. CEDÊNCIA, ONERAÇÃO E ALIENAÇÃO
19. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL PELO CONCESSIONÁRIO
20. GARANTIAS A PRESTAR NO ÂMBITO DO CONTRATO E SUA EXECUÇÃO



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

- 21. SEGUROS**
- 22. RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO**
- 23. RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADAS**
- 24. RESGATE**
- 25. SEQUESTRO**
- 26. RESOLUÇÃO PELO CONCEDENTE**
- 27. CADUCIDADE**
- 28. DOMÍNIO PÚBLICO DO ESTADO E REVERSÃO DE BENS**
- 29. FORO COMPETENTE**
- 30. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**
- 31. CONTAGEM DOS PRAZOS**
- 32. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**



**MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

**CÂMARA MUNICIPAL**

## **CADERNO DE ENCARGOS**

**(Nos termos do artigo 42.º, do Código dos Contratos Públicos)**

### **Parte I - CLÁUSULAS JURÍDICAS**

#### **1. OBJETIVO DO CONCURSO**

**1.1.** O presente concurso tem por objetivo a **Concessão da exploração do Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo, da Praia da Tocha, Setor Norte, no período que vai desde a data de assinatura do contrato, que ocorrerá no mês de novembro de 2024, até ao dia 30 de setembro de 2049.**

**1.2.** O equipamento referido como **Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo, da Praia da Tocha, Setor Norte**, localizado a Norte da Praia da Tocha, na antepraia, na UB01 (Unidade Balnear 01) do Plano de Praia 21 do Programa de Orla Costeira Ovar - Marinha Grande, na Freguesia de Tocha e Concelho de Cantanhede e que integra as áreas definidas, conforme as **plantas anexas** ao presente Caderno de Encargos constantes do Projeto de Arquitetura de Construção de um Apoio de Praia Completo, expresso nos pontos seguintes, e do Programa de Orla Costeira Ovar - Marinha Grande - Plano de Praia da Praia da Tocha (**Anexo CE 00\_01 POC OMG UB01.pdf**) que considera a delimitação da Unidade Balnear 01 objeto da concessão.

**1.3.** O novo Concessionário terá que proceder, **no máximo até 31 de maio de 2025**, à **execução das obras constantes do Projeto anexo, obras que visam a Construção de Apoio de Praia Completo cuja implantação será feita numa estrutura sobrelevada dividida em três zonas, diga-se uma zona comercial, uma zona de serviços e zona de esplanada**, sendo que a execução dos trabalhos descritos considerará os termos do exposto no Projeto, que se identifica abaixo, e que foi já devidamente alterado nos termos do exposto no Processo remetido à APA - Agência Portuguesa do Ambiente e do Departamento de Urbanismo e considerando a descrição dos elementos que o compõem e que se evidencia:

## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

#### - 01\_ Projeto de Arquitetura (PA)

- 01\_00\_PA Projeto de Arquitetura (Anexo CE 01\_00 PA ProjArq.pdf), que contem:

- Capa;
- Termo de Responsabilidade do Autor do Projeto de Arquitetura;
- Memória Descritiva;
- Levantamento fotográfico;
- Imagem proposta;
- Planta de localização - Extrato da Planta de Condicionantes - Escala 1/2000;
- Capa das Peças Desenhadas;
- Peças Desenhadas do Projeto de Arquitetura:
  - 01\_Planta de Implantação - Escala 1/200;
  - 1A\_Perfis 1 e 2 de Implantação com Sobreposições - Escala 1/200;
  - 02\_Planta de Implantação / Sobreposições - Escala 1/200;
  - 03\_Plantas Funcionais por Usos e Áreas / Piso 0 e Cobertura - Escala 1/200;
  - 04\_Plantas de Apresentação / Piso 0 e Cobertura - Escala 1/100;
  - 05\_Plantas de Apresentação Cotadas / Piso 0 e Cobertura - Escala 1/100;
  - 06\_Cortes / Alçados: AA, AA', BB, CC, DD, Alçado Sul - Escala 1/100;
  - 07\_Cortes / Alçados: EE, FF, GG, HH, II, JJ, Alçados Poente, Norte e Nascente - Escala 1/100;
  - 08\_Planta de Acessibilidades / Piso 0 - Escala 1/100.

- 01\_01\_PA ApoioPraia (Anexo CE 01\_01 PA ApoioPraia.dwg), ficheiro em dwg que contem as correspondentes peças desenhadas em pdf arroladas no Projeto de Arquitetura.

- 01\_02\_PA Estimativa orçamental (Anexo CE 01\_02 PA EstimOrcam.pdf), que contem a Estimativa orçamental a considerar na Construção de Apoio de Praia Completo.

**1.4.** Estima-se que o custo da intervenção se cifra no valor global estimado de **252.665,00 € + IVA**, pelo que se concederá um **período de carência no pagamento das rendas nos anos de 2024 a 2047**.



## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

**1.5.** De salientar que as obras consideram o projeto de arquitetura remetido, que pressupõem a estimativa indicada que considera então a **Construção de Apoio de Praia Completo** e que contempla então o apoio de praia completo com 43,70 m<sup>2</sup> que considera as instalações sanitárias / balneários, o posto de socorro e o armazém de apoio à praia, uma zona de refeições coberta com 79,90 m<sup>2</sup>, uma cozinha e zonas de apoio com 34,20 m<sup>2</sup>, uma esplanada descoberta com 89,15 m<sup>2</sup> e passadiços de acesso com 75,00 m<sup>2</sup> e bem assim a demolição da construção existente e o transporte a vazadouro licenciado.

**1.6.** O Concessionário será também responsável pela elaboração dos competentes projetos de especialidades, necessários para a execução do mesmo, que serão submetidos ao Departamento de Urbanismo do Município de Cantanhede, para serem objeto de parecer favorável, o qual tem que ser emitido antes do início da construção.

**1.7.** A demolição do atual Apoio de Praia ocorrerá após a assinatura do contrato com terminus até ao final do ano de 2024, será efetuada pelo Concessionário, e considera a demolição de construção existente e o transporte a vazadouro licenciado nos termos da legislação em vigor para essa matéria.

**1.8.** Mais se informa que, o Projeto de Arquitetura remetido, foi, como se expressou, objeto de parecer da APA - Agência Portuguesa do Ambiente e teve licenciamento requerido pelo Município de Cantanhede, o qual teve em conta a legislação vigente, nomeadamente toda a respeitante a Praias Costeiras, e em particular o Programa de Orla Costeira Ovar - Marinha Grande, considerando a Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto e o Aviso n.º 11506/2017, da 2.ª Série do Diário da República n.º 189, de 29/09/2017 com o Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar - Marinha Grande e bem assim com o integral cumprimento dos Anexos II e III do mesmo na parte respeitante ao Apoio de Praia Completo.

Assim, os projetos de especialidades, que serão remetidos pelo Concessionário para licenciamento, terão também que considerar a legislação expressa, sendo que se salienta que a esplanada só deve ser ensombrada em 50% e que os materiais desse ensombramento devem ser os definidos na alínea a), do artigo 27.º, do referido Regulamento, e que o mesmo estará isento de taxas urbanísticas.



## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

**1.9.** Salva-guar-da também que, dado tratar-se de **Apoio de Praia Completo**, o mesmo terá que **proporcionar os serviços obrigatórios previstos na legislação vigente**, nomeadamente no número 4, do artigo 21.º, do Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar - Marinha Grande, que se ressalvam:

- Assistência e salvamento a banhistas;
- Informação aos utentes;
- Posto de socorros;
- Comunicações de emergência;
- Recolha de lixos;
- Limpeza da praia,
- Instalações sanitárias de utilização gratuita e abertas ao público durante toda a época balnear;
- Balneário / vestiário.

**1.10.** As obras a realizar pelo Concessionário terão que estar obrigatoriamente concluídas no **prazo indicado**, e a sua execução será efetuada sob acompanhamento do Município de Cantanhede. No final da concessão todas as obras (benfeitorias), reverterão, integralmente e sem custos, a favor do Município de Cantanhede.

**1.11.** No caso de incumprimento do prazo de execução da intervenção, descrita nos pontos anteriores, por motivos imputados exclusivamente ao Concessionário, resultará numa sanção ao mesmo nos seguintes termos:

- Faturação do valor estimado da intervenção em falta;
- Faturação de 1/15 do valor do contrato.

**1.12.** Na eventualidade da ocorrência descrita no ponto anterior, o Concessionário terá 15 dias seguidos para o pagamento das sanções descritas, podendo o não pagamento conduzir à resolução da concessão, nos termos do ponto **26.1.**, do presente Caderno de Encargos.



## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

**1.13.** O Concessionário obriga-se ao pagamento de uma renda global, pelo período da Concessão, num valor que corresponde, no mínimo, à **base de licitação da Hasta Pública** que é de **5.000,00 € + IVA**, sendo que os **encargos com o pagamento da renda implicarão apenas pagamentos no ato da arrematação da Hasta Pública e nos anos de 2048 e de 2049**, conforme ponto seguinte, e atendendo ao **período de carência no pagamento das rendas nos anos de 2024 a 2047 concedido**.

**1.14.** A renda global será paga nos termos do exposto no ponto **15.**, do presente Caderno de Encargos. A renda da concessão considera então apenas um pagamento no ato da arrematação da Hasta Pública e nos anos de 2048 e de 2049 dado o período de carência considerado.

**1.15.** A estimativa de custos expressa, apenas visa a definição do período de carência considerado, sendo que, caso em sede de execução da construção a mesma seja ultrapassada, tal não permite ao Concessionário qualquer pedido de indemnização, ou de prolongamento da vigência da Concessão, ao Município.

**1.16.** Salva-guarda que o anterior contrato para a Concessão do presente procedimento foi objeto de resolução sancionatória nos termos da deliberação camarária de 17/07/2024 pelo que o Município de Cantanhede se reserva o direito de anular o presente procedimento, sem quaisquer encargos ou custos para o Município, no caso de haver qualquer impugnação à referida deliberação dentro do prazo legalmente estabelecido.

## **2. CONTRATO**

**2.1.** O Contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os correspondentes anexos.

**2.2.** O Contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimimentos 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 relativas ao Caderno de Encargos;





## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

CÂMARA MUNICIPAL

- c) O presente Caderno de Encargos;
- d) O Programa de Procedimento;
- e) O Extrato da Ata do Ato Público de Arrematação da Hasta Pública.

### 3. OBJETO E NATUREZA DA CONCESSÃO

**3.1.** A Concessão tem por objeto o desenvolvimento das atividades de **Concessão da exploração do Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo, da Praia da Tocha, Setor Norte.**

### 4. ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO

**4.1.** O Estabelecimento da Concessão é composto pelo imóvel afeto àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do Contrato.

**4.2.** Estão afetos à Concessão, designadamente:

a) As obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados e implantados no **Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo, da Praia da Tocha, Setor Norte**, com exceção dos itens identificados, nos pontos do presente Caderno de Encargos, como propriedade do Concessionário;

b) Os terrenos integrados nos limites físicos da Concessão que consideram a envolvente ao Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo e a zona concessionada da Praia que constitui a **UB01 (Unidade Balnear 01) do Plano de Praia 21 do Programa de Orla Costeira Ovar - Marinha Grande**, nos termos da planta anexa.

### 5. DELIMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO

**5.1.** Os limites físicos da Concessão são definidos tendo em conta o estabelecimento da Concessão.

**5.2.** O Estabelecimento da Concessão integra as áreas definidas, conforme as plantas anexas, ao presente Caderno de Encargos e identificadas no presente Caderno de Encargos



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

#### **6. REGIME DO RISCO**

**6.1.** 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 Caderno de Encargos ou do Contrato.

#### **7. FINANCIAMENTO**

**7.1.** 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.

**7.2.** 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, sem colocar em causa o objeto do Contrato.

**7.3.** Não são oponíveis ao Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

#### **8. PRAZO E TERMO DA CONCESSÃO**

**8.1.** A Concessão terá início na data da assinatura do Contrato, que ocorrerá no mês de novembro de 2024, e durará até ao dia 30 de setembro de 2049.

#### **9. ESTATUTOS DO CONCESSIONÁRIO**

**9.1.** A transformação ou dissolução da sociedade devem ser objeto de autorização prévia por parte do Concedente.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**9.2.** Excetua-se do disposto no número anterior, as seguintes alterações estatutárias:

a) Regras relativas à composição e funcionamento dos órgãos sociais.

**9.3.** As autorizações do Concedente, previstas na presente cláusula, consideram-se tacitamente concedidas se não foram recusadas, por escrito, no prazo de 30 dias, a contar da data do respetivo pedido.

**9.4.** O Concessionário remeterá ao Concedente, no prazo de 15 dias, após a respetiva outorga, cópia simples das escrituras notariais de alteração do pacto social, que tiver realizado nos termos dos números anteriores.

## **10. MANUTENÇÃO DO ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO**

**10.1.** O Concessionário obriga-se, durante a vigência do Contrato de Concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento da Concessão 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.

**10.2.** O Concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade fixados na Lei.

## **11. OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES**

**11.1.** Compete ao Concessionário 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.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**11.2.** 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.

## **12. AUTORIZAÇÕES DO CONCEDENTE**

**12.1.** Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no Contrato de Concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do Concedente a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia dos seguintes documentos:

a) Garantias prestadas a favor do Concedente.

**12.2.** Todos os prazos de emissão, pelo Concedente, de autorizações ou aprovações previstas no Contrato de Concessão contam-se a partir da 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.

## **13. ACESSO AO ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO E AOS DOCUMENTOS DO CONCESSIONÁRIO**

**13.1.** O Concessionário deve facultar ao Concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o Estabelecimento da Concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da Concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

**13.2.** O Concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, ao Concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela Lei ou pelo Contrato ao Concedente.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

#### **14. FISCALIZAÇÃO PELO CONCEDENTE**

**14.1.** 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.

**14.2.** As determinações do Concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o Concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, diretamente ou através de Terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

**14.3.** A situação jurídica do Concessionário acha-se definida nas disposições constantes neste Caderno de Encargos.

#### **15. PAGAMENTO DAS RENDAS**

**15.1.** A renda que é devida ao Concessionário pelo prazo da Concessão deve ser paga da seguinte forma:

- 10% no ato da arrematação da Hasta Pública;
- 45% até ao dia 15 de agosto de 2048;
- 45% até ao dia 15 de agosto de 2049.

**15.2.** De ressaltar que a referida forma de pagamento traduz desde logo o não pagamento das rendas nos anos de 2024 a 2047, conforme disposto no ponto **1.4.**, do presente Caderno de Encargos, por força dos custos a suportar pelo Concessionário com a intervenção a realizar no Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo, da Praia da Tocha, Setor Norte.

**15.3.** No caso de se verificar mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.

## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

**15.4.** No caso de mora superior a 90 dias, está ainda sujeito à resolução da Concessão sem direito a qualquer indemnização.

## **16. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO**

**16.1.** Durante todo o período de vigência do Contrato de Concessão, o Concessionário obriga-se a:

- a) Apresentar, prontamente, as informações que lhe sejam solicitadas pelo Concedente.
- b) Manter o bom nível dos serviços, montados com pessoal competente, delicado e de boa apresentação.
- c) Ter afixado, no Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo, as tabelas de preços de todos os artigos, géneros e produtos fornecidos ou vendidos, nos termos da Lei aplicável.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Efetuar o pagamento de todas as despesas de gás, energia elétrica, água, saneamento e do telefone que venha a instalar.
- g) 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.
- h) Possuir um livro de reclamações, nos termos da Lei e proceder de acordo com esta.
- i) Manter as instalações do Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo a funcionar todo o ano, com abertura obrigatória às sextas, sábados, domingos, feriados e vésperas de feriados, e em toda a época balnear, durante todo o período da exploração, cumprindo o disposto na legislação aplicável.
- j) Cumprir o horário de encerramento do Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo legalmente estabelecidos.

## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

**k)** Manter aberto durante o período da exploração os sanitários existentes nas instalações objeto da Concessão, sendo ainda da sua responsabilidade e ficando ao seu encargo a sua limpeza e manutenção.

**l)** 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.

**m)** Cumprir todas as normas previstas para o Apoio de Praia Completo de área concessionada nos termos da legislação vigente, nomeadamente o Ordenamento da Orla Costeira e o Regulamento de Gestão das Praias Marítimas.

**n)** Entregar todas as instalações livres e devolutas de pessoas e bens a **01 de outubro de 2049**, para que a Câmara Municipal tome posse das mesmas.

**o)** Caso os prazos de entrega das instalações expressos na alínea anterior não sejam cumpridos, e **por cada dia de atraso na entrega das instalações**, será paga a importância de **250,00 €**.

#### **16.2.** O Concessionário obriga-se também a:

**a)** Sempre que lhe seja solicitado, o Concessionário facultará ao Concedente todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas da exploração.

**b)** Além das obrigações já mencionadas e finda que seja a Concessão, ou feita a rescisão do respetivo Contrato, o Concessionário compromete-se a averbar no nome do novo Concessionário, que lhe será para esse fim indicado pelo Município de Cantanhede, os alvarás e documentos suscetíveis de averbamento, sem que, por esse motivo, possa invocar quaisquer direitos ou exigir qualquer indemnização.

**c)** Quaisquer outras obras de beneficiação internas ou externas, que venham a ser consideradas necessárias, ficarão a cargo do Concessionário, devendo este proceder à sua realização conforme previsto no ponto **16.3.**, do presente Caderno de Encargos, o que pressupõe a prévia autorização do Município de Cantanhede.

**d)** Após o termo da Concessão, as instalações serão disponibilizadas para o Município de Cantanhede, conforme estipulado no ponto **8.**, deste Caderno de Encargos.

**e)** O incumprimento das obrigações do Concessionário motiva a sujeição às sanções previstas no ponto **26.**, deste documento.



## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

### CÂMARA MUNICIPAL

#### **16.3.** O Concessionário obriga-se ainda a:

a) Efetuar todos os trabalhos de **Construção de Apoio de Praia Completo** necessários para dar início à exploração das instalações, nomeadamente os mencionados no ponto **1.3.**, do presente Caderno de Encargos, os quais serão integralmente suportados pelo Concessionário e mediante o acompanhamento pelos serviços competentes do Município e considerando os pareceres das entidades competentes para a tipologia e local onde a instalação se insere.

b) Executar os trabalhos de conservação, manutenção e / ou reparação que venham a ser julgados necessários pelo decorrer da utilização das áreas do Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo concessionadas, os quais serão também integralmente suportados pelo Concessionário e acompanhados pelo Município de Cantanhede, sendo que se salvaguarda que este trabalhos se traduzem nos trabalhos inerentes à exploração resultantes das anomalias de deficiências do normal funcionamento.

c) Possuir dois Nadadores Salvadores, em permanência, durante toda a época balnear, cumprindo a totalidade do disposto na legislação vigente para a vigilância de praias, considerando-se como naturalmente incluídos a totalidade dos custos com os mesmos, com os seus equipamentos de proteção individual, com os equipamentos de busca e salvamento necessários ao normal funcionamento da praia e com as instalações necessárias aos mesmos se forem legalmente devidos por a praia estar considerada como zona concessionada com previsão desse tipo de vigilância.

d) Apetrechar o Bar, Restaurante e Apoio de Praia Completo com os equipamentos necessários ao seu funcionamento, os quais poderão ser retirados no termo da Concessão.

e) No final da Concessão todas as obras (benfeitorias) reverterão, integralmente e sem custos, a favor do Município de Cantanhede, com exceção para os equipamentos mencionados no item anterior ou os relativos à vigilância da praia.

## **17. RECLAMAÇÕES DOS UTENTES**

**17.1.** O Concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes, do Estabelecimento da Concessão, livros destinados ao registo de reclamações.





## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**17.2.** Os livros destinados ao registo de reclamações devem ser visados periodicamente pelo Concedente.

**17.3.** O Concessionário deve enviar ao Concedente, com a periodicidade fixada no Contrato de Concessão, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

### **18. CEDÊNCIA, ONERAÇÃO E ALIENAÇÃO**

**18.1.** 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 ou idênticos resultados.

**18.2.** Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Concedente.

### **19. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL PELO CONCESSIONÁRIO**

**19.1.** Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o Concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do Contrato de Concessão, com autorização expressa do Concedente.

**19.2.** A cessão de posição contratual referida no ponto anterior depende da apresentação pelo Concessionário ao Concedente dos documentos constantes no ponto 7., do Programa de Procedimento.

### **20. GARANTIAS A PRESTAR NO ÂMBITO DO CONTRATO E SUA EXECUÇÃO**

**20.1.** 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 **5 % do valor contratual**.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**20.2.** A referida caução terá de ser prestada no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da data do ato de arrematação da Hasta Pública, ou seja, **até ao dia 20 de novembro de 2024.**

**20.3.** A caução mencionada no ponto anterior poderá ser prestada ou por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou ainda por seguro - caução, conforme escolha do Concessionário.

**20.4.** Se o Concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o Concedente pode considerar a seu favor a caução referida no ponto **20.1.**, do presente Caderno de Encargos, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral.

**20.5.** O Concedente obriga-se a promover a liberação da caução, após o terminus do prazo de Concessão.

## **21. SEGUROS**

**21.1.** O Concessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguros de acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
- b) Seguro de responsabilidade civil;
- c) Seguro contra incêndio.

**21.2.** O Concedente não é responsável perante Terceiros por qualquer ato ou acontecimento que responsabilize o Concessionário.

## **22. RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO**

**22.1.** 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.



## MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

CÂMARA MUNICIPAL

### **23. RESPONSABILIDADE PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADAS**

**23.1.** 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.

**23.2.** 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.

### **24. RESGATE**

**24.1.** O Município de Cantanhede reserva-se o direito de resgatar a Concessão, antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem, decorrido um terço do prazo de vigência do Contrato.

**24.2.** O preço do resgate, salvo quando a decisão se baseie em motivos imputáveis a culpa dolosa ou negligente do Concessionário, corresponderá ao valor resultante da seguinte fórmula:

$$PR = (RO \times n) \times (1+i)^{-n}$$

em que:

**PR** = Preço do Resgate;

**RO** = Média Anual dos Resultados Operacionais verificados na exploração de todos os equipamentos da Concessão, com base na declaração de Imposto sobre o rendimento;

**n** = Número de anos que faltarem para o termo da Concessão à data do Resgate;

**i** = Taxa de inflação registada nos últimos doze meses anteriores ao mês em que ocorrer o Resgate.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

#### **25. SEQUESTRO**

**25.1.** Em caso de incumprimento grave pelo Concessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o Concedente 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.

**25.2.** Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Concessionário faltoso.

**25.3.** Se o Concessionário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da Concessão, esta poderá ser restituída, se assim o entender o Concedente.

#### **26. RESOLUÇÃO PELO CONCEDENTE**

**26.1.** 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 verifique:

- a)** Desvio do objeto da Concessão;
- b)** Cessaçã 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.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**26.2.** 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.

**26.3.** A notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

**26.4.** 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.

## **27. CADUCIDADE**

**27.1.** 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.

**27.2.** O Concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do Contrato de Concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e Terceiros.

## **28. DOMÍNIO PÚBLICO DO ESTADO E REVERSÃO DE BENS**

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



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

### **CÂMARA MUNICIPAL**

**28.2.** Caso o Concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, 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.

### **29. FORO COMPETENTE**

**29.1.** Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Círculo de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

### **30. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES**

**30.1.** 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.

**30.2.** Qualquer alteração das informações de contato constantes do Contrato deve ser comunicada à outra parte.

### **31. CONTAGEM DOS PRAZOS**

**31.1.** Os prazos previstos, para efeitos do presente Processo Administrativo, contam-se de acordo com o Código do Procedimento Administrativo, consoante a fase em que o procedimento se encontre.



## **MUNICÍPIO DE CANTANHEDE**

CÂMARA MUNICIPAL

### **32. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

**32.1.** Para todas as matérias não expressamente reguladas, relativas ao procedimento e ao cumprimento do Contrato, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua atual redação, no Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, com as alterações da Declaração de Retificação n.º 42/2017, de 30 de novembro e da Lei n.º 30/2021, de 21 de maio, com as alterações da Declaração de Retificação n.º 25/2021, de 21 de julho, e do Decreto-Lei n.º 78/2022, de 07 de novembro, vulgo Código dos Contratos Públicos e no Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, na sua atual redação, vulgo Código do Procedimento Administrativo e bem assim a Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação e o Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, e também o Decreto-Lei n.º 97/2018, de 27 de novembro que concretiza a Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto.

**32.2.** Para além dos regulamentos referidos neste Caderno de Encargos, fica o Concessionário obrigado ao pontual cumprimento de todos os demais que se encontrem em vigor e que se relacionem com a Concessão a prestar.

Paços do Município de Cantanhede, 18 de setembro de 2024

O Diretor do Departamento Administrativo e Financeiro,

---

José Alberto Arêde Negrão