



MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º – Objeto

Concessão do direito de exploração do bar da Praia Fluvial da Bairrada/Bairradinha.

Artigo 2.º – Prazo da Cessão de Exploração

1. A cessão da exploração é concedida até 31 de dezembro de 2026, podendo ser objeto de renovação anual, até ao limite máximo de três anos.
2. A intenção de renovação deverá ser comunicada por escrito à Câmara Municipal com a antecedência mínima de três meses relativamente ao termo do prazo em vigor, ou seja, até 30 de setembro, ficando a eventual renovação dependente de acordo entre as partes quanto ao valor da renda.
3. Após o termo da época balnear e até três meses antes do termo do contrato, o cessionário poderá proceder à sua denúncia, não lhe assistindo, nesse caso, qualquer direito a indemnização ou compensação por obras, benfeitorias ou investimentos eventualmente realizados.

Artigo 3.º – Proibição de Cedência de Posição Contratual

A posição contratual do cessionário não pode ser transmitida, total ou parcialmente, a terceiros, a qualquer título, oneroso ou gratuito, sem prévia autorização expressa e escrita da Câmara Municipal.

Artigo 4.º – Renda

1. A renda mensal corresponde ao valor constante da proposta adjudicada.
2. O pagamento deverá ser efetuado até ao dia 6 de cada mês a que respeita.
3. Nos termos do n.º 2 e n.º 3 do artigo 6.º, nos meses aí referidos é devido o pagamento de 50% do valor da renda.
4. A renda será objeto de atualização anual, nos termos do índice de inflação aplicável.

Artigo 5.º – Obrigações do Concessionário

1. Assegurar o funcionamento regular e contínuo do estabelecimento, de acordo com o objeto da exploração;



MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE
CÂMARA MUNICIPAL

2. Cumprir integralmente a legislação, regulamentação e demais normas aplicáveis à atividade exercida;
3. Garantir a limpeza, higiene e manutenção permanente das instalações e respetivo espaço envolvente;
4. Obter e manter válidas todas as licenças, autorizações e demais títulos administrativos necessários ao exercício da atividade;
5. Contratar e manter em vigor seguro de responsabilidade civil adequado à atividade desenvolvida, com cobertura suficiente para os riscos inerentes;
6. Assegurar a conservação, boa utilização e manutenção das instalações, equipamentos e demais bens afetos à exploração.

Artigo 6.º – Funcionamento

1. Durante os meses de junho a setembro, o estabelecimento deve funcionar diariamente, incluindo fins de semana e feriados, entre as 10h00 e as 19h00, podendo este horário ser alterado mediante proposta fundamentada do cessionário e aprovação do Presidente da Câmara Municipal.
2. Durante os meses de março, abril e outubro, o estabelecimento deve assegurar a abertura, no mínimo, às sextas-feiras, sábados e domingos.
3. Durante os meses de novembro, dezembro, janeiro e fevereiro, o estabelecimento pode permanecer encerrado.
4. Mediante aviso prévio mínimo de 10 dias por parte do Município, o cessionário fica obrigado a assegurar a abertura do estabelecimento para apoio a atividades ou eventos de interesse municipal.

Artigo 7.º – Conservação do equipamento

O cessionário fica obrigado a manter as instalações em adequado estado de conservação, competindo-lhe zelar pela sua preservação e proceder, a expensas próprias, a todas as reparações necessárias ao seu bom funcionamento e utilização.

Artigo 8.º - Investimentos

1. A realização de quaisquer obras, alterações ou benfeitorias depende de prévia autorização expressa e escrita da Câmara Municipal.
2. As obras ou benfeitorias eventualmente realizadas não conferem ao cessionário qualquer direito a indemnização ou compensação, considerando-se desde logo integradas no imóvel objeto da cessão de exploração.



MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE
CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 9.º – Encargos de Funcionamento

1. São da responsabilidade do cessionário todos os encargos inerentes ao funcionamento do estabelecimento, designadamente os consumos de água, gás, eletricidade e quaisquer outros fornecimentos ou serviços necessários à sua exploração.
2. Incluem-se ainda, a cargo do cessionário, todas as despesas de manutenção e conservação dos equipamentos e instalações, nomeadamente a verificação, recarga e manutenção de extintores e demais equipamentos de segurança e proteção.

Artigo 10.º – Fiscalização

O Município reserva-se o direito de, a todo o tempo, proceder à fiscalização do cumprimento das obrigações decorrentes do presente contrato, bem como das condições de exploração do estabelecimento.

Artigo 11.º – Incumprimento

1. O incumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário pode determinar, consoante a gravidade da infração, a aplicação das seguintes medidas:
 - a) Advertência;
 - b) Aplicação de multa, nos termos a definir pela Câmara Municipal;
 - c) Resolução do contrato.
2. A aplicação das medidas previstas no número anterior obedece a critérios de proporcionalidade, atendendo à natureza, gravidade e eventual reiteração do incumprimento.

Artigo 12.º – Resolução

1. Constituem fundamentos de resolução do contrato, designadamente:
 - a) Falta de pagamento pontual das quantias devidas;
 - b) Incumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais;
 - c) Encerramento injustificado do estabelecimento.
2. A resolução do contrato é declarada pela Câmara Municipal, podendo produzir efeitos imediatos, sem prejuízo, quando aplicável, da concessão de prazo para regularização.
3. A resolução do contrato não confere ao cessionário qualquer direito a indemnização ou compensação, nomeadamente por investimentos, obras ou benfeitorias realizadas.

Artigo 13.º - Documentos a Entregar Antes da Celebração do Contrato

Antes da formalização do contrato, o adjudicatário deverá apresentar na Câmara Municipal:



MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE
CÂMARA MUNICIPAL

- Comprovativo da existência das apólices de seguro necessárias, garantindo uma cobertura adequada dos riscos inerentes à exploração da atividade e dos equipamentos entregues no âmbito da concessão de exploração, bem como de outros que venham a integrar o contrato;
- Os referidos seguros deverão manter-se válidos durante todo o período da concessão, devendo o adjudicatário proceder à sua renovação sempre que necessário;
- A não apresentação ou a não manutenção das referidas apólices constitui fundamento para a não celebração do contrato ou para a sua resolução, nos termos legais e contratuais aplicáveis.

Artigo 14.º - Entrega das instalações e Equipamentos

1. As instalações serão entregues ao concessionário acompanhadas do equipamento constante de lista a elaborar para o efeito.
2. Compete ao concessionário adquirir ou alugar os equipamentos adicionais que considere necessários ao adequado funcionamento do estabelecimento.
3. As instalações compreendem a edificação do bar e a respetiva esplanada.

Artigo 15.º – Direito Subsidiário

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente Caderno de Encargos, são aplicáveis, com as devidas adaptações, o regime constante do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as previstas no Código dos Contratos Públicos.

O Presidente da Câmara

Digitally signed by BRUNO
JOSÉ DA GRAÇA GOMES
Date: 2026.04.28 17:28:00
+01:00

Bruno José da Graça Gomes