



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

CONCURSO PÚBLICO

CESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTO (UNIDADE MÓVEL) DE BEBIDAS, CREPARIA E GELATARIA

Pertencente ao Domínio Privado do Município de Pedrógão Grande

CADERNO DE ENCARGOS



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

1. Objeto do Concurso
2. Prazo da Cessão
3. Uso Efetivo e Finalidade do Espaço
4. Instalação de Unidades Amovíveis e Realização de Obras
5. Transmissão da Posição do Cessionário
6. Obrigações do Cessionário
7. Obrigações do Cedente
8. Disponibilização dos Espaços Cedidos e Início da Exploração
9. Funcionamento
10. 1 e Condições de Pagamento
11. Mora do Cessionário
12. Indemnização pela Demora na Restituição do Espaço
13. Revogação da Cessão de Exploração
14. Depósito de Garantia
15. Responsabilidade Perante Terceiros
16. Efeitos da Extinção do Contrato no Termo Previsto
17. Encargos e Despesas
18. Fiscalização e Inspeção
19. Interpretação das Cláusulas Contratuais e Casos Omissos
20. Partes integrantes do Contrato
21. Litígios na Execução do Contrato
22. Legislação Aplicável



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 1.º

Objeto do Concurso

1. O presente Caderno de Encargos estabelece o regime a que obedecerá a cessão do direito de exploração de espaço integrado no domínio privado do Município de Pedrógão Grande, destinado à instalação e exploração, pelo cessionário, de unidades amovíveis para o exercício das atividades de estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria, incluindo uma unidade amovível destinada a instalações sanitárias (WC), compreendendo as cláusulas jurídicas, administrativas e técnicas aplicáveis ao contrato a celebrar.
2. A cessão tem por objeto a disponibilização de espaço situado na Avenida Maria Eva Nunes Correia, no denominado «Parque de Lazer de Pedrógão Grande», no concelho de Pedrógão Grande, com vista à instalação e funcionamento de unidades amovíveis destinadas ao exercício das atividades de estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria, nos termos e condições estabelecidos no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.
3. A área disponível para a implantação das referidas unidades amovíveis encontra-se identificada na planta anexa ao presente Caderno de Encargos, que dele constitui o Anexo I, perfazendo um total de 850 m² (oitocentos e cinquenta metros quadrados).
4. A área identificada no número anterior corresponde à área máxima potencialmente disponível para a implantação das unidades amovíveis, ficando a respetiva ocupação efetiva condicionada à solução apresentada pelo cessionário, à prévia aprovação do Município e ao cumprimento das disposições legais, regulamentares e demais normas aplicáveis.
5. A instalação das unidades amovíveis, bem como dos respetivos equipamentos, mobiliário e demais elementos acessórios necessários ao desenvolvimento das atividades, constitui responsabilidade exclusiva do cessionário, correndo por sua conta todos os encargos inerentes à respetiva aquisição, transporte, instalação, manutenção, conservação, funcionamento e remoção.
6. As unidades amovíveis a instalar deverão obedecer às características, condições e demais requisitos definidos pelo Município e estar sujeitas às autorizações, licenças, comunicações, pareceres ou demais procedimentos legalmente exigíveis, competindo ao cessionário assegurar o respetivo cumprimento e suportar os encargos daí decorrentes.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

7. O espaço objeto da presente cessão destina-se exclusivamente ao exercício das atividades de estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria, não podendo ser utilizado para qualquer outra finalidade sem prévia autorização, por escrito, do Município, quando legalmente admissível.
8. Não é permitida, no espaço objeto da presente cessão, a instalação ou o exercício de atividade de restauração, designadamente a exploração de estabelecimento destinado à confeção e fornecimento de refeições ou outros serviços próprios de restauração, ainda que conjuntamente com as atividades de estabelecimento de bebidas, creperia ou gelataria.
9. . A eventual comercialização de produtos alimentares apenas poderá ocorrer na medida em que seja legalmente compatível com as atividades expressamente autorizadas no presente Caderno de Encargos e desde que não configure o exercício de atividade de restauração.
10. A cessão do direito de exploração não confere ao cessionário qualquer direito de propriedade sobre o espaço, mantendo-se este na titularidade do Município de Pedrógão Grande, ficando a sua utilização estritamente limitada aos fins, condições e prazo estabelecidos no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.
11. No termo da cessão, por caducidade, denúncia, resolução ou por qualquer outra causa legal ou contratualmente prevista, o cessionário deverá proceder, a expensas suas, à remoção das unidades amovíveis, equipamentos, estruturas e demais elementos por si instalados, deixando o espaço livre, limpo e nas condições em que lhe foi entregue, salvo disposição contratual expressa em sentido diverso ou determinação do Município.
12. O exercício das atividades objeto da presente cessão fica ainda sujeito ao cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente em matéria de instalação e funcionamento de estabelecimentos comerciais e de serviços, segurança, higiene e salubridade, ambiente, acessibilidade, segurança contra incêndios e demais normas aplicáveis à atividade efetivamente exercida.

ARTIGO 2.º

Prazo da Cessão

1. A cessão do direito de exploração é efetuada pelo prazo de dez anos, contado a partir da data da celebração do respetivo contrato.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

2.O prazo previsto no número anterior constitui o prazo máximo de duração da cessão, não sendo suscetível de renovação ou prorrogação, salvo disposição legal em contrário.

3.A cessão extingue-se automaticamente no termo do prazo estabelecido, sem necessidade de qualquer comunicação ou formalidade adicional, ficando o cessionário obrigado, nessa data, a cessar a exploração. e a proceder à remoção das unidades amovíveis e demais estruturas por si instaladas, bem como à restituição do espaço ao Município, livre e desocupado, nas condições previstas no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.

ARTIGO 3.º

Uso Efetivo e Finalidade do Espaço

1. O cessionário fica obrigado a utilizar efetivamente o espaço objeto da presente cessão, exclusivamente, para o fim a que se destina, isto é, para instalação e exploração de um estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria, mediante a colocação das respetivas unidades amovíveis, não podendo alterar, total ou parcialmente, a finalidade da exploração sem prévia autorização do Município de Pedrógão Grande.

2. Compete ao cessionário assegurar o funcionamento efetivo e regular do estabelecimento, bem como a manutenção das condições de higiene, segurança, salubridade e demais requisitos legalmente exigíveis ao exercício da atividade.

3. Compete, ainda, ao cessionário assegurar a adequada conservação, limpeza e manutenção das unidades amovíveis, instalações sanitárias, equipamentos e demais estruturas por si instaladas no espaço objeto da cessão.

ARTIGO 4.º

Instalação de Unidades Amovíveis e Realização de Obras

1. Compete ao cessionário, por sua conta e responsabilidade, proceder à aquisição, transporte, instalação, montagem, manutenção e posteriormente, remoção das unidades amovíveis necessárias ao exercício da atividade objeto da presente cessão, inclusivamente, da unidade destinada a instalações sanitárias (WC).

2.Compete ao cessionário promover, junto das entidades competentes, o cumprimento de todas as formalidades e procedimentos legalmente exigíveis à instalação e funcionamento das



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

unidades amovíveis de carácter não permanente, em função da natureza, características, localização, forma de implantação e período de permanência das estruturas, não podendo proceder à respetiva instalação ou utilização sem que se encontrem reunidas as condições legalmente exigidas.

3. A instalação das unidades amovíveis, bem como de quaisquer equipamentos, estruturas ou elementos complementares, deverá respeitar a área de implantação identificada no Anexo I ao presente Caderno de Encargos, ficando sujeita a prévia autorização escrita do Município e acompanhamento dos serviços municipais, sem prejuízo do cumprimento das formalidades legalmente exigíveis.

4. A instalação, utilização e funcionamento das unidades amovíveis devem respeitar todas as disposições legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, designadamente em matéria de segurança, higiene, salubridade, acessibilidade, instalações elétricas, abastecimento de água, drenagem de águas residuais e gestão de resíduos, bem como as demais exigências inerentes ao exercício da atividade.

5. Quaisquer obras de adaptação, alteração ou beneficiação que se revelem necessárias à instalação ou funcionamento das unidades amovíveis deverão ser previamente autorizadas, por escrito, pelo Município, sem prejuízo das licenças, autorizações ou demais procedimentos legalmente exigíveis.

6. São da exclusiva responsabilidade do cessionário todos os encargos decorrentes da instalação, funcionamento, conservação, manutenção e remoção das unidades amovíveis, bem como das eventuais obras, equipamentos e infraestruturas complementares necessárias ao exercício da atividade.

7. Quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo cessionário no espaço objeto da cessão, ainda que previamente autorizadas pelo Município, não conferem ao cessionário qualquer direito a indemnização, compensação ou retenção, salvo disposição legal ou contratual em contrário.

ARTIGO 5.º
Transmissão da Posição do Cessionário



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

1. A posição contratual do cessionário é intransmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, sendo nulos e de nenhum efeito os atos ou contratos celebrados com violação do disposto no presente artigo.
2. É admitida a transmissão, por ato entre vivos, da posição contratual do cessionário, mediante prévia autorização da Câmara Municipal, exclusivamente nos seguintes casos:
 - a) Transformação do cessionário, enquanto empresário em nome individual, em sociedade unipessoal por quotas, de que seja sócio único;
 - b) Constituição de sociedade por quotas, desde que o cessionário mantenha uma participação maioritária no respetivo capital social.
3. A transmissão da posição contratual depende da verificação, pelo Município, de que o transmissário reúne as condições e requisitos exigidos no presente Caderno de Encargos para o exercício da atividade objeto da cessão.
4. A transmissão, quando previamente autorizada, deve ser formalizada por escrito e comunicada ao Município no prazo máximo de 10 dias a contar da sua celebração

ARTIGO 6.º

Obrigações do Cessionário

1. O cessionário obriga-se a:
 - a) Pagar a contrapartida financeira mensal devida pela cessão do direito de exploração, nos termos estabelecidos no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato;
 - b) Utilizar o espaço exclusivamente para o objeto a que se destina, nos termos e condições definidos nas peças do procedimento e no Contrato que vier a ser celebrado
 - c) Assegurar, por sua conta e responsabilidade, a aquisição, transporte, instalação, montagem, manutenção, conservação e, posteriormente, no termo do contrato, a remoção de todas as unidades amovíveis.
 - d) Dotar as unidades amovíveis de todo o mobiliário, equipamento, utensílios, meios técnicos e demais elementos necessários ao adequado funcionamento do estabelecimento e ao cumprimento das exigências legais e regulamentares aplicáveis;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- e) Assegurar que as unidades amovíveis, equipamentos e demais estruturas instaladas no espaço apresentam características adequadas à atividade a desenvolver e cumprem os requisitos legais e regulamentares aplicáveis;
- f) Promover, junto das entidades competentes, todas as formalidades, autorizações, licenças, comunicações, certificações e demais procedimentos legalmente exigíveis à instalação e funcionamento das unidades amovíveis e ao exercício da atividade;
- g) Cumprir o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), bem como toda a demais legislação e regulamentação aplicável à instalação e funcionamento das unidades amovíveis;
- h) Assegurar que a instalação das unidades amovíveis e dos respectivos equipamentos é efetuada em articulação com os serviços municipais competentes, nos termos definidos pelo Município;
- j) Suportar os encargos relativos aos consumos de água, energia elétrica, gás, saneamento, telecomunicações e demais serviços necessários ao funcionamento da atividade, quando aplicável;
- k) Assegurar o funcionamento efetivo e regular do estabelecimento durante todo o ano, incluindo fora da época balnear, garantindo a continuidade da atividade de bebidas, creperia e gelataria, sem prejuízo dos períodos de encerramento legalmente admissíveis;
- l) Manter o estabelecimento aberto ao público nos horários de funcionamento legalmente aplicáveis e em conformidade com os horários que venham a ser estabelecidos ou comunicados ao Município, sem prejuízo do cumprimento dos períodos de descanso semanal, férias e demais períodos de encerramento legalmente permitidos;
- m) Assegurar a adequada qualidade, diversidade e apresentação dos produtos disponibilizados ao público, garantindo o cumprimento das normas aplicáveis à preparação, conservação, armazenamento e comercialização de géneros alimentícios e bebidas;
- n) Cumprir integralmente as normas legais e regulamentares aplicáveis à segurança alimentar, higiene, salubridade, saúde pública, segurança contra incêndios, acessibilidade e demais matérias relacionadas com o exercício da atividade;
- o) Assegurar a existência e manutenção das condições necessárias ao adequado funcionamento das instalações sanitárias, de apoio ao estabelecimento, garantindo a sua limpeza, higiene, conservação e funcionamento permanente durante o período de abertura ao público;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGOA GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- p) Assegurar a limpeza diária das unidades amovíveis, instalações sanitárias e área de utilização afeta à exploração, mantendo-as permanentemente em adequadas condições de higiene, asseio e conservação;
- q) Proceder à recolha e acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade, utilizando os meios e equipamentos adequados e cumprindo as regras municipais e demais disposições legais aplicáveis em matéria de gestão de resíduos;
- r) Não depositar, abandonar ou permitir a deposição de resíduos, embalagens, equipamentos ou quaisquer outros materiais fora dos locais ou recipientes destinados para o efeito;
- s) Assegurar a limpeza e adequada conservação e manutenção da área exterior envolvente às unidades amovíveis que seja afeta à exploração, não podendo esta ser utilizada para depósito ou armazenamento de materiais, equipamentos ou resíduos;
- t) Manter em bom estado de conservação, funcionamento, higiene e apresentação as unidades amovíveis, equipamentos, mobiliário e demais bens afetos à exploração, procedendo, a expensas suas, às reparações, substituições e intervenções necessárias;
- u) Não realizar quaisquer alterações, ampliações, instalações ou intervenções no espaço ou nas unidades amovíveis sem a prévia autorização do Município, quando esta seja exigível, e sem o cumprimento das formalidades legalmente aplicáveis;
- v) Responsabilizar-se pela instalação, manutenção e correto funcionamento das ligações às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, energia elétrica e demais infraestruturas necessárias à atividade, quando aplicável, observando as condições definidas pelo Município e pelas entidades competentes;
- w) Não efetuar quaisquer ligações, derivações ou intervenções nas redes ou infraestruturas municipais sem prévia autorização dos serviços competentes;
- x) Recrutar, contratar e remunerar o pessoal necessário ao funcionamento do estabelecimento, assumindo integralmente as responsabilidades decorrentes das respetivas relações laborais, contributivas e fiscais;
- y) Assegurar que todo o pessoal afeto à atividade possui a formação e demais requisitos legalmente exigíveis para o desempenho das respetivas funções;
- z) Cumprir e fazer cumprir, por todos os trabalhadores e demais colaboradores afetos à exploração, as disposições legais, regulamentares e administrativas aplicáveis à atividade;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGOA GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- aa) Manter afixados, em local visível e nos termos legalmente exigidos, os preços, horários de funcionamento, livro de reclamações e demais informações obrigatórias;
- ab) Disponibilizar aos clientes os meios de pagamento legalmente exigíveis e cumprir todas as obrigações fiscais e demais obrigações decorrentes do exercício da atividade;
- ac) Manter em funcionamento e em condições de utilização os equipamentos obrigatórios de segurança e proteção, designadamente os meios de primeira intervenção e demais equipamentos exigidos pela legislação aplicável;
- ad) Celebrar e manter válidos, durante todo o período de vigência do contrato, os seguros legalmente exigíveis para o exercício da atividade, designadamente os relativos à responsabilidade civil e aos riscos associados à instalação, exploração e funcionamento das unidades amovíveis;
- ae) Apresentar ao Município, sempre que solicitado, comprovativo da existência e validade das licenças, autorizações, seguros, certificações e demais documentos legalmente exigíveis ao exercício da atividade;
- af) Responsabilizar-se por quaisquer danos causados ao Município, ao espaço, às infraestruturas, equipamentos ou a terceiros, decorrentes da instalação, funcionamento ou exploração da atividade, quando resultem de facto que lhe seja imputável;
- ag) Abster-se de desenvolver no espaço qualquer atividade distinta daquela que constitui o objeto da presente cessão, salvo mediante prévia autorização do Município e desde que legalmente admissível;
- ah) Não ceder, transmitir, sublocar ou permitir, por qualquer forma, a utilização do espaço ou a exploração da atividade por terceiros, fora das situações expressamente previstas no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato;
- ai) Permitir o acesso ao espaço aos serviços municipais e demais entidades competentes, sempre que necessário para efeitos de fiscalização, acompanhamento da instalação e funcionamento das unidades amovíveis ou verificação do cumprimento das obrigações legais e contratuais;
- aj) Cumprir as instruções e determinações emanadas pelas entidades públicas competentes, sempre que respeitem à instalação, funcionamento, segurança, higiene ou exploração do estabelecimento;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- ak) Informar imediatamente o Município de qualquer ocorrência, avaria, dano ou circunstância suscetível de afetar o normal funcionamento da atividade, a segurança dos utentes ou a integridade do espaço e das infraestruturas municipais;
- al) Pagar as taxas, licenças, impostos, contribuições, coimas, multas ou demais encargos que sejam da sua responsabilidade e decorram da instalação e exercício da atividade;
- am) Não afixar publicidade, instalar equipamentos publicitários, toldos, esplanadas, estruturas ou outros elementos exteriores sem prévia autorização do Município, quando esta seja exigível;
- an) Garantir que quaisquer elementos de publicidade, sinalética ou identificação comercial instalados no espaço respeitam as disposições legais e regulamentares aplicáveis e as orientações do Município;
- ao) Manter o espaço e a respetiva envolvente em condições adequadas de limpeza, segurança, salubridade e apresentação, contribuindo para a valorização e boa imagem do local e do Município;
- ap) Não utilizar o espaço para armazenamento de matérias-primas, equipamentos, embalagens ou outros bens em condições suscetíveis de comprometer a segurança, higiene ou estética do local;
- aq) Cumprir todas as demais disposições legais, regulamentares e administrativas aplicáveis à atividade de estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria;
- ar) Cumprir as demais obrigações previstas no presente Caderno de Encargos e no contrato de cessão do direito de exploração;

ARTIGO 7.º

Obrigações do Cedente

1. O Município de Pedrógão Grande obriga-se a disponibilizar ao cessionário o espaço objeto da presente cessão, garantindo a sua utilização para os fins previstos no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.
2. Compete ainda ao Município assegurar o acompanhamento da instalação das unidades amovíveis, através dos serviços municipais competentes, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

3. O Município compromete-se a comunicar ao cessionário quaisquer circunstâncias de que tenha conhecimento que possam afetar significativamente a utilização do espaço ou o normal desenvolvimento da atividade objeto da cessão.

ARTIGO 8.º

Disponibilização dos Espaços Cedidos e Início da Exploração

1. O espaço objeto da cessão será disponibilizado e entregue ao cessionário no estado em que se encontra à data da celebração do contrato, cabendo ao cessionário proceder, por sua conta e responsabilidade, à instalação das unidades amovíveis, equipamentos e demais elementos necessários ao exercício da atividade.
2. O cessionário deverá iniciar a instalação das unidades amovíveis no prazo máximo de 30 dias após a celebração do contrato, sem prejuízo da obtenção prévia das autorizações, licenças, comunicações ou demais formalidades legalmente exigíveis.
3. O início efetivo da exploração da atividade de bebidas, creperia e gelataria, incluindo o funcionamento das instalações sanitárias de apoio, deverá ocorrer no prazo máximo de 60 dias após a celebração do contrato, desde que se encontrem reunidas todas as condições legais e administrativas necessárias ao efeito.
4. O início da exploração fica condicionado ao cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à instalação e funcionamento das unidades amovíveis e ao exercício da atividade, não podendo o cessionário iniciar a exploração enquanto não se encontrem reunidos os requisitos legalmente exigíveis.
5. O início da exploração deverá ser comunicado previamente ao Município de Pedrógão Grande, para efeitos de acompanhamento pelos serviços municipais competentes.

ARTIGO 9.º

Funcionamento

1. O estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria deverá manter-se em funcionamento durante todo o ano, sem prejuízo dos períodos de encerramento previstos no presente Caderno de Encargos.
2. O cessionário fica obrigado a assegurar o funcionamento do estabelecimento nos seguintes horários mínimos:



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- a) De 1 de junho a 30 de setembro: todos os dias da semana, entre as 10h00 e as 24h00;
- b) De 1 de outubro a 31 de maio: pelo menos seis dias por semana, entre as 11h00 e as 22h00.
- 3. Durante o período compreendido entre 1 de outubro e 31 de maio, é permitido o encerramento do estabelecimento para período de férias, por um período máximo de 15 dias consecutivos, mediante comunicação prévia ao Município de Pedrógão Grande.
- 4. O encerramento para férias não poderá ocorrer durante o período compreendido entre 1 de junho e 30 de setembro, salvo motivo devidamente justificado e mediante autorização prévia do Município.
- 5. As instalações sanitárias de apoio à atividade, integradas na unidade amovível destinada a esse efeito, deverão encontrar-se disponíveis e em adequadas condições de funcionamento, higiene e conservação durante todo o período em que o estabelecimento se encontre aberto ao público.
- 6. O horário de funcionamento deverá ser afixado em local visível no estabelecimento, em conformidade com a legislação aplicável.
- 7. O cessionário poderá praticar horários de funcionamento superiores aos mínimos estabelecidos no presente artigo, desde que legalmente admissíveis e previamente comunicados ao Município, quando exigível.

ARTIGO 10.º
Renda e Condições de Pagamento

- 1. Pela utilização do espaço objeto da presente cessão, o cessionário fica obrigado ao pagamento de uma renda mensal, pelo valor de 200,00 € (duzentos euros) constituindo esta uma prestação pecuniária periódica, a pagar em duodécimos, nos termos estabelecidos no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.
- 2. A primeira renda vence-se na data da celebração do contrato, sendo as rendas subsequentes devidas até ao 8.º dia útil do mês a que respeitem.
- 3. O pagamento da renda poderá ser efetuado na Tesouraria do Município de Pedrógão Grande, sita no Largo da Devesa, em Pedrógão Grande, durante o respetivo horário de atendimento ao público, ou mediante depósito ou transferência bancária para a conta bancária indicada pelo Município.
- 4. A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização das rendas legalmente aplicáveis e publicados em Diário da República.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

5. A primeira atualização poderá ser exigida decorrido um ano sobre a data de início de vigência do contrato, sendo as atualizações subsequentes efetuadas sucessivamente um ano após a atualização anterior.
6. A atualização da renda será comunicada pelo Município ao cessionário, por escrito, com uma antecedência mínima de 30 dias relativamente à data em que a nova renda seja devida.
7. O não pagamento pontual da renda constitui incumprimento das obrigações contratuais do cessionário, sem prejuízo das consequências legalmente previstas e das demais previstas no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.

ARTIGO 11.º

Mora do Cessionário

Verificando-se mora no pagamento da renda, o cessionário fica obrigado ao pagamento da quantia em dívida, acrescida dos juros de mora legalmente devidos, sem prejuízo das demais consequências decorrentes do incumprimento das obrigações contratuais.

ARTIGO 12.º

Indemnização pela Demora na Restituição do Espaço

1. Terminado o contrato, na data do seu término, ou por qualquer outra causa, o cessionário fica obrigado a cessar imediatamente a exploração e a proceder à remoção das unidades amovíveis, equipamentos, mobiliário, publicidade e demais estruturas por si instaladas, bem como à restituição do espaço ao Município, livre e desocupado.
2. Caso a restituição do espaço não ocorra nos termos e prazo estabelecidos, fica o cessionário obrigado, ao pagamento ao Município da quantia de €50,00 (cinquenta euros) por cada dia de atraso, desde o dia seguinte ao termo do prazo para a restituição e até à efetiva restituição do espaço.
3. O pagamento da quantia prevista no número anterior não prejudica o direito do Município de exigir a reparação de danos que excedam aquele montante, quando legalmente admissível.

ARTIGO 13.º

Revogação da Cessão de Exploração



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

1. Sem prejuízo de outros fundamentos legalmente previstos, o Município de Pedrógão Grande poderá resolver o contrato de cessão do direito de exploração, designadamente quando:

- a) O cessionário não cumpra as obrigações estabelecidas no presente Caderno de Encargos ou no respetivo contrato;
- b) O cessionário desobedeça reiteradamente às instruções ou determinações legitimamente emanadas pelo Município ou pelas entidades competentes, designadamente em matéria de instalação, conservação, limpeza, segurança, higiene e funcionamento do estabelecimento;
- c) O cessionário se constitua em mora no pagamento da renda mensal devida ao Município por período superior a 90 dias;
- d) O cessionário abandone ou deixe de explorar o estabelecimento de bebidas, creperia e gelataria por período superior a 45 dias, sem motivo devidamente justificado e aceite pelo Município, sem prejuízo dos períodos de encerramento expressamente admitidos no presente Caderno de Encargos;
- e) O cessionário utilize o espaço para finalidade diversa da prevista no presente Caderno de Encargos ou no contrato, sem prévia autorização do Município;
- f) O cessionário proceda à instalação de unidades amovíveis, equipamentos, estruturas ou outros elementos sem a prévia autorização municipal exigível ou em desconformidade com as condições aprovadas;
- g) O cessionário não cumpra as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao exercício da atividade, designadamente em matéria de higiene, segurança, salubridade, segurança alimentar, acessibilidade ou demais requisitos legalmente exigíveis;
- h) O cessionário não obtenha ou deixe caducar as licenças, autorizações, comunicações, certificações ou demais títulos legalmente necessários ao exercício da atividade;
- i) O cessionário ceda, transmita ou permita a utilização do espaço ou a exploração da atividade por terceiros em violação do disposto no presente Caderno de Encargos ou no contrato;
- j) O cessionário seja declarado insolvente ou entre em processo de insolvência, sem prejuízo do regime legal aplicável;
- k) O cessionário abandone o espaço ou deixe de assegurar o funcionamento do estabelecimento nos termos e horários estabelecidos no presente Caderno de Encargos;
- l) O cessionário pratique atos ou omissões suscetíveis de causar danos graves ao espaço municipal, às infraestruturas existentes ou a terceiros, quando tais atos ou omissões lhe sejam imputáveis.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

2. A resolução do contrato com fundamento em incumprimento contratual será precedida, quando legalmente exigível, da instauração do competente procedimento, no âmbito do qual será assegurado ao cessionário o exercício do direito de audiência e defesa, nos termos legalmente aplicáveis.
3. A resolução do contrato por facto imputável ao cessionário não confere a este direito a qualquer indemnização ou compensação, sem prejuízo do direito do Município de exigir o ressarcimento dos prejuízos que lhe tenham sido causados.
4. Sem prejuízo dos demais meios legalmente admissíveis, o Município poderá acionar a caução prestada pelo cessionário, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos e na legislação aplicável, para satisfação de quantias que lhe sejam devidas em consequência do incumprimento contratual.
5. Em caso de resolução do contrato, o cessionário fica obrigado a cessar imediatamente a exploração.

ARTIGO 14.º

Depósito de Garantia

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, o cessionário prestará uma caução de valor correspondente a dois meses da renda mensal devida, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos e no respetivo contrato.
2. A caução será prestada mediante depósito em numerário ou outro meio legalmente admissível, antes da celebração do contrato ou no prazo que para o efeito venha a ser fixado pelo Município.
3. A caução será restituída ao cessionário após a cessação do contrato e a integral restituição do espaço ao Município, desde que se encontrem integralmente cumpridas todas as obrigações contratuais e não existam quaisquer quantias em dívida ou prejuízos a ressarcir.
4. O Município poderá executar, total ou parcialmente, a caução para satisfação de rendas ou outras quantias em dívida, danos causados no espaço ou quaisquer outros encargos decorrentes do incumprimento das obrigações contratuais, sem prejuízo do direito de exigir o pagamento de quaisquer valores que excedam o montante da caução.

ARTIGO 15.º

Responsabilidade Perante Terceiros



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

1. O cessionário é exclusivamente responsável pelos danos causados a terceiros decorrentes da instalação, funcionamento ou exploração da atividade, sempre que os mesmos resultem de facto que lhe seja imputável, sem prejuízo das responsabilidades legalmente atribuídas ao Município.
2. O Município de Pedrógão Grande não assume qualquer responsabilidade pelos danos causados a pessoas ou bens em consequência da instalação, utilização ou exploração das unidades amovíveis, equipamentos ou demais estruturas da responsabilidade do cessionário, salvo quando tais danos resultem de facto que lhe seja diretamente imputável.
3. O cessionário fica obrigado a manter válidos, durante toda a vigência do contrato, os seguros legalmente exigíveis, designadamente o seguro de responsabilidade civil adequado aos riscos inerentes à atividade desenvolvida.
4. O cessionário responde igualmente perante o Município por quaisquer danos causados no espaço, infraestruturas ou equipamentos municipais em consequência da sua atuação, ou da atuação dos seus trabalhadores, colaboradores, fornecedores ou demais pessoas por si contratadas ou autorizadas a utilizar o espaço.

ARTIGO 16.⁰

Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto

1. Extinto o contrato, por qualquer causa, o cessionário fica obrigado a cessar imediatamente a exploração da atividade e a proceder, no prazo estabelecido pelo Município, à remoção das unidades amovíveis, equipamentos, mobiliário, publicidade e demais estruturas ou elementos por si instalados no espaço objeto da cessão.
2. A cessação do contrato determina a restituição do espaço ao Município de Pedrógão Grande, livre e desocupado de pessoas, bens, equipamentos, materiais e quaisquer outros elementos pertencentes ou afetos à atividade do cessionário, sem prejuízo das obrigações de reparação que lhe sejam imputáveis.
3. O cessionário deverá proceder, por sua conta e responsabilidade, à reposição do espaço nas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste normal decorrente da utilização regular e diligente do mesmo.
4. Quaisquer obras, alterações ou intervenções realizadas pelo cessionário no espaço, que devam permanecer no local por determinação do Município ou por imposição legal, não conferem ao



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

cessionário direito a qualquer indenização, compensação ou retenção, salvo disposição legal em contrário.

5. Caso, na sequência da remoção das unidades amovíveis, equipamentos ou demais estruturas, se verificarem danos no espaço, infraestruturas ou equipamentos municipais, o cessionário fica obrigado a proceder, a expensas suas, à respetiva reparação e reposição.

6. Não sendo efetuadas as reparações ou reposições necessárias no prazo fixado pelo Município, poderá este promovê-las diretamente, sendo os respetivos custos integralmente suportados pelo cessionário, sem prejuízo do direito de recurso à caução prestada.

7. A extinção do contrato não prejudica a responsabilidade do cessionário pelo cumprimento das obrigações vencidas ou constituídas durante a sua vigência, nem pelos danos causados ao Município ou a terceiros que lhe sejam imputáveis.

8. Os contratos que o cessionário tenha celebrado com trabalhadores, fornecedores, prestadores de serviços ou quaisquer terceiros para o desenvolvimento da atividade não vinculam o Município, não lhe sendo oponíveis nem podendo gerar para estas quaisquer responsabilidades ou encargos decorrentes da extinção do contrato.

ARTIGO 17.^o

Encargos e Despesas

1. São da exclusiva responsabilidade do cessionário todos os encargos e despesas decorrentes da instalação, funcionamento, exploração, manutenção e remoção das unidades amovíveis, equipamentos e demais estruturas afetos à atividade.

2. Correm igualmente por conta do cessionário todos os encargos relativos ao fornecimento de água, energia elétrica, gás, saneamento, telecomunicações e demais bens ou serviços necessários ao exercício da atividade.

3. O cessionário deverá assegurar, sempre que tecnicamente possível e legalmente exigível, a contratação dos fornecimentos de água, energia elétrica, gás e demais serviços necessários à exploração em seu próprio nome, suportando integralmente os respetivos custos.

4. São ainda da responsabilidade do cessionário todas as taxas, licenças, autorizações, certificações, seguros, impostos, contribuições e demais encargos legalmente exigíveis em razão da instalação e exploração da atividade.



MUNICÍPIO DE PEDRÓVAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 18.º

Fiscalização e Inspeção

1. O Município de Pedróvão Grande reserva-se o direito de, através dos seus serviços ou de outras entidades competentes, inspecionar e fiscalizar, a todo o tempo, o espaço objeto da cessão, as unidades amovíveis, equipamentos e demais estruturas instaladas pelo cessionário, tendo em vista verificar o cumprimento das obrigações legais e contratuais.
2. O cessionário fica obrigado a facultar aos serviços municipais o acesso ao espaço e às instalações, bem como a prestar todas as informações e esclarecimentos que lhe sejam solicitados no âmbito das ações de fiscalização.
3. Sempre que sejam detetadas deficiências, desconformidades ou situações suscetíveis de comprometer o cumprimento das obrigações legais ou contratuais, o Município notificará o cessionário para proceder à respetiva correção, no prazo que lhe for fixado, sem prejuízo da adoção das medidas legalmente aplicáveis.
4. A fiscalização exercida pelo Município não exclui nem limita a responsabilidade do cessionário pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais que lhe são impostas.

ARTIGO 19.º

Interpretação das Cláusulas Contratuais e Casos

Omissos

Qualquer dúvida que surja na interpretação das cláusulas contratuais, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

ARTIGO 20.º

Partes integrantes do Contrato

1. Fazem parte integrante do contrato, para todos os efeitos, o presente Caderno de Encargos, o Programa do Procedimento, os esclarecimentos e retificações que venham a ser prestados ou efetuados, quando aplicáveis, a proposta adjudicada e os demais documentos que sejam expressamente identificados no contrato.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

2. As divergências que, porventura, se venham a verificar entre os vários documentos que se consideram partes integrantes do contrato, resolver-se-ão, se não puderem solucionar-se nas regras de interpretação, de acordo com os seguintes critérios:
- a) O estabelecido no contrato prevalecerá sobre todos os demais documentos;
 - b) O prescrito no Caderno de Encargos prevalecerá sobre os restantes documentos, salvo naquilo que tiver sido alterado pelo título contratual;
 - c) O Programa de Concurso só será atendido em último lugar ☐
3. Em caso de divergência entre os documentos que integram o contrato, prevalecem as disposições do documento de ordem superior, sem prejuízo das regras legais aplicáveis à interpretação e integração do contrato.

ARTIGO 21.º

Litígios da Execução do Contrato

1. Os litígios emergentes da interpretação, validade, execução ou cessação do contrato serão regulados pela legislação portuguesa aplicável.
2. Para a resolução dos litígios emergentes do contrato é competente o tribunal administrativo e fiscal territorialmente competente, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo dos meios de resolução alternativa de litígios que venham a ser legalmente admissíveis ou acordados pelas partes.

ARTIGO 22.º

Legislação Aplicável

Em tudo o que estiver omissa, observar-se-á o disposto na legislação em vigor aplicável.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Pedrógão Grande, 14 de setembro de 2026

O Presidente da Câmara Municipal,



(João Manuel Gomes Marques)



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DAS UNIDADES AMOVÍVEIS E DELIMITAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA CESSÃO

