



**Concessão para a exploração do Bar-Restaurante do Parque Fluvial do Porto  
Várzea**

**CADERNO DE ENCARGOS**

## Capítulo I - CLÁUSULAS GERAIS

### Artigo 1º Definições

- a) **Entidade Concedente** ou **Entidade Adjudicante** significa a Junta de Freguesia de Campia.
- b) **Entidade Concessionária** ou **Entidade Adjudicatária** significa a pessoa singular, coletiva ou equiparada e à qual será adjudicado o presente contrato de concessão.
- c) **Concessão** significa o conjunto de direitos e obrigações que para as partes emergem do presente contrato.
- d) **Concurso** significa hasta pública para a concessão para a exploração do Bar-Restaurante do Parque Fluvial do Porto Várzea.
- e) **Processo de Concurso** significa os Editais, o Programa de Concurso, o presente Caderno de Encargos, seus anexos e esclarecimentos que servem de base ao Concurso.
- f) **Período de funcionamento normal** significa o tempo a partir do qual o Bar está apto a prestar os serviços ou a realizar a venda dos bens para os quais foi concebido.

### Artigo 2º

#### Disposições e Cláusulas por que se rege a concessão

- 1. A concessão regular-se-á:
  - a) Pelas cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
  - b) Pelo disposto no Decreto-Lei nº 390/82 de 17 de setembro no que se refere às concessões a efetuar pelas Autarquias locais, conjugado com o disposto no Decreto-Lei nº 18/2008 de 29 de janeiro, republicado pelo Decreto-Lei N.º 111-B/2017 de 31 de agosto e restantes disposições legais e regulamentares em vigor.
- 2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do número anterior, consideram-se

integrados no contrato este caderno de encargos, os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta do adjudicatário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou neste caderno de encargos.

**3.** Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea b) do número 1. serão observados em todas as disposições imperativas e nas demais, cujo regime não haja sido alterado pelo contrato ou documentos que dele fazem parte integrante.

### **Artigo 3.º**

#### **Regulamentos e outros Documentos Normativos**

Para além dos regulamentos referidos neste caderno de encargos, fica o adjudicatário obrigado ao seu pontual cumprimento.

### **Artigo 4º**

#### **Regras de interpretação dos documentos que regem a concessão**

As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se consideram integrados no contrato, se não puderem solucionar-se pelos critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as seguintes regras:

- a)** O estabelecido no próprio título contratual, que prevalecerá sobre o que constar de todos os demais documentos;
- b)** O estabelecido na proposta prevalecerá sobre todos os restantes documentos, salvo naquilo em tiver sido alterado no título contratual;
- c)** O programa de concurso só será atendido em último lugar.

## **Artigo 5º**

### **Foro competente**

Todas as questões que suscitarem litígio entre a entidade concedente e a entidade concessionária sobre interpretação e execução do contrato de concessão serão resolvidas por recurso aos Tribunais Administrativos territorialmente competentes tendo por referência o de Viseu, com renúncia expressa a outro foro.

## **Capítulo II – OBJECTO DO CONTRATO**

### **Artigo 6º**

#### **Objeto do concurso**

O concurso tem por objeto a concessão para a exploração de um Bar-Restaurante, sito no Parque Fluvial do Porto Várzea, junto ao rio Alfusqueiro, em Campia.

A designação comercial do estabelecimento ser: “Bar-Restaurante Portovárzea”.

### **Artigo 7º**

#### **Prazos**

- 1.** A concessão será por um período de 5 anos iniciando-se o período de funcionamento em 1 de maio de 2026, terminando em 30 de abril de 2030.
- 2.** A sua contagem inicia-se a partir do início do “período de funcionamento normal” tal como se encontra definido no artigo 1º.
- 3.** O não cumprimento do prazo referido no nº 1 anterior, implica, a rescisão do contrato nos termos previstos no artigo 16º.
- 4.** O contrato poderá ser renovado automaticamente por igual período, salvo denúncia de qualquer das partes feita com a antecedência de sessenta dias.

## **Artigo 8º**

### **Renda da concessão**

1. Como contrapartida pela utilização do Bar-Restaurante descrito no artigo 6º supra, a concessionária pagará à concedente uma renda base mensal no montante de ----.
2. Aquando da adjudicação da concessão do Bar-Restaurante, deverá ser efetuado um pagamento antecipado de vinte e quatro meses de renda.
3. O pagamento da renda só será devido a partir do início do “período de funcionamento normal”.
4. O pagamento da renda será efetuado em prestações mensais, iguais e com vencimento no dia 8 de cada mês.
5. Na falta de pagamento da renda na data referida no número anterior, serão devidos, para além das rendas em falta, juros de mora à taxa legal.
6. A renda será atualizada em janeiro de cada ano com base na variação do índice de preços ao consumidor (sem habitação), verificada desde janeiro do ano anterior.

## **Artigo 9º**

### **Caução**

1. Aquando da outorga do contrato a entidade concessionária não prestará qualquer caução.

## **Artigo 10º**

### **Período de carência**

No período que medeia entre a data da adjudicação e assinatura do contrato de concessão, a entidade concessionária encontrar-se-á em situação de total isenção de pagamento da renda.

### **Capítulo III – RELAÇÕES ENTRE AS PARTES**

#### **Artigo 11º**

##### **Obrigações gerais da entidade concessionária**

- 1.** Pagar pontualmente a renda até ao dia 8 na sede da Junta ou por transferência bancária.
- 2.** Desenvolver todas as atividades necessárias e convenientes a assegurar o melhor serviço na exploração do Bar-Restaurante.
- 3.** Ter horário de funcionamento das 9:00 horas à 24:00 horas.
- 4.** Poderá haver um dia de descanso semanal por semana de segunda a sexta-feira.
- 5.** Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias à atividade.
- 6.** Manter o local em perfeito estado de limpeza e funcionalidade de todo o equipamento, assim como as instalações.
- 7.** As instalações e equipamentos não poderão ser utilizados para outros fins que não sejam os que resultam especificamente do seu normal funcionamento.
- 8.** A entidade concessionária obriga-se por si e pelos seus funcionários a usar da maior urbanidade com os clientes das instalações e a apresentarem-se com indumentária apropriada para o desempenho das suas funções, sendo de realçar a higiene pessoal de cada um.
- 9.** Relativamente à parte do Restaurante, a entidade concessionária obriga-se por si e pelos seus funcionários, a impedir a permanência de utentes que não utilizem vestuário adequado, no mínimo camisa ou t-shirt e calção, devendo tal proibição ser afixada em local bem visível.
- 10.** Faz parte das atribuições do adjudicatário em relação ao espaço o seguinte:
  - 10.1.** Limpeza diária do espaço exterior do edifício e parque de estacionamento exterior.

- 10.2.** Limpeza dos caixotes do lixo do Parque Fluvial.
- 10.3.** Limpeza diária das casas de banho públicas com fornecimento de papel higiénico, toalhas de papel e detergente líquido.
- 10.4.** Rega da relva de manhã e à noite.
- 11.** São da responsabilidade da entidade concessionária as seguintes despesas:
  - 11.1.** Energia elétrica das instalações, para o que deverá pedir um contador em seu nome, bem como a água a consumir no bar-restaurant.
  - 11.2.** Taxas, impostos, telefone, gás ou outras que sejam inerentes à atividade explorada.
- 12.** O corte da relva será da responsabilidade do adjudicatário, utilizando para o efeito o trator da Junta de Freguesia, sendo a sua manutenção e combustível da responsabilidade do mesmo. O corte deverá ocorrer quando a relva apresentar um crescimento que o justifique.
- 13.** Limpeza da zona das churrasqueiras e da margem esquerda do rio.
- 14.** A entidade concessionária deverá possuir seguro de utentes, extensível a possíveis atividades lúdicas.
- 15.** Não é permitido à entidade concessionária a edificação de quaisquer tipos de construção para além das existentes.
- 16.** Não é permitida a instalação de mesas e guarda-sóis na área relvada.

## **Artigo 12º**

### **Obrigações gerais da entidade concedente**

- 1.** São da competência da Junta de Freguesia:
  - 1.1.** As reservas para utilização da área entre a ponte de Fiais e a Ponte de Ferro.
  - 1.2.** Autorização para acampar na margem esquerda, juntamente com os proprietários dos terrenos particulares.
  - 1.3.** O armazém lateral serve de apoio à atividade do Bar-Restaurante.

**1.4.** A instalação de quaisquer equipamentos lúdicos será da responsabilidade do adjudicatário e dependerá de autorização da Junta e outras entidades que superintendam no ramo.

**1.5.** Qualquer atividade de entretenimento dependerá de autorização da Junta.

**1.6.** A junta de Freguesia compromete-se a alugar as instalações com Alvará sanitário.

**1.7.** O licenciamento das instalações é da responsabilidade da entidade concedente.

**1.8.** A instalação do restante equipamento de cozinha, bar e restaurante será da responsabilidade da entidade concedente.

**1.9.** Em caso de rescisão do contrato ou de, no fim do mesmo, este não ser renovado, o equipamento instalado pelo adjudicatário é de sua propriedade, devendo ser retirado, a expensas suas, no prazo de 15 dias.

**1.10.** A Junta de Freguesia não se responsabiliza por furtos ou desacatos verificados nas instalações.

### **Artigo 13º**

#### **Reversão/resgate**

**1.** No termo do presente contrato todas as infraestruturas e que nessa data façam parte do conjunto de meios necessários à gestão e exploração do bar-restaurante, reverterem para a entidade concedente sem qualquer encargo.

**2.** A entidade concedente poderá, por justificado interesse público e decorrido metade do prazo da concessão, resgatar a mesma, mediante aviso prévio à entidade concessionária com, pelo menos, 2 meses de antecedência.

**3.** Em caso de resgate, todas as infraestruturas e equipamentos que façam parte do quiosque, na data em que ocorra, reverterão para a entidade concedente em perfeito estado de funcionamento e manutenção, tendo embora em consideração os anos de serviço efetuado.

## **Artigo 14º**

### **Sequestro**

1. Em caso de falta grave da entidade concessionária, designadamente quando a saúde pública ou um qualquer interesse público manifesto e patente poderem ser comprometidos, a entidade concedente poderá declarar o sequestro e tomar todas e quaisquer medidas que considere necessárias para a normalização da situação.
2. Em caso de sequestro os custos e os riscos manter-se-ão da responsabilidade da entidade concessionária.

## **Artigo 15º**

### **Casos de força maior**

1. Cessa a responsabilidade da entidade concessionária por falta ou deficiência na execução do contrato, quando o incumprimento resulte de caso de força maior devidamente comprovado.
2. Considera-se caso de força maior uma ocorrência pela qual a entidade concessionária não seja responsável na medida em que, para o qual não haja contribuído e bem assim qualquer outro fator natural ou situação imprevisível, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou circunstâncias pessoais da entidade concessionária, tais como atos de guerra ou subversão, epidemias, ciclones, tremores de terra, raio, inundações, ou qualquer outro evento que afete os serviços de concessão e exploração do quiosque, desde que se verifique não poderem ser evitados por cuidados normais de diligência ou de prevenção por parte desta.

## **Artigo 16º**

### **Rescisão**

#### **1. Rescisão por facto imputável à entidade concessionária**

##### **1.1. A entidade concedente poderá rescindir o contrato:**

- a)** Quando a concessionária, sem cumprimento dos procedimentos contratualmente estipulados, trespasse ou subcontrate direitos e obrigações emergentes do contrato de concessão sem o prévio consentimento da entidade concedente;
- b)** No caso de sequestro;
- c)** No caso de não cumprimento, por parte da entidade concessionária, das obrigações a que se encontra sujeita pondo em causa ou prejudicando o objeto do contrato de concessão;
- d)** No caso de não cumprimento das condições e especificações técnicas contidas na proposta e neste caderno de encargos.
- e)** No caso de utilização do quiosque objeto do presente contrato e descrito no artigo 6º supra, para fim ou utilidade diferente.

**1.2.** Pertencendo o direito de rescisão à entidade concedente, será a entidade concessionária notificada da intenção do seu exercício, dando-lhe um prazo não inferior a quinze dias úteis para contestar as razões apresentadas, salvo em caso de sequestro.

**1.3.** Resolvida a rescisão, a entidade concedente tomará posse das instalações com a assistência da entidade concessionária, sendo esta notificada para o efeito.

**1.4.** No caso de rescisão, a entidade concessionária será responsável por danos emergentes e lucros cessantes.

**1.5.** A rescisão motivará ainda a perda do depósito de garantia, quando houver sido prestada caução.

#### **2. A rescisão por facto imputável à entidade concedente.**

##### **2.1. A entidade concessionária poderá rescindir o contrato:**

a) Se o mesmo for suspenso pela entidade concedente por período superior a um mês.

**2.2.** Pertencendo o direito de rescisão à entidade concessionária, esta notificará a entidade concedente da intenção do seu exercício e dos fundamentos do mesmo, devendo a entidade concedente pronunciar-se justificadamente no prazo de 30 dias, sob pena de se considerarem aceites as razões invocadas pela entidade concessionária.

**2.3.** No caso de rescisão nos termos deste número 2, a entidade concedente será responsável por danos emergentes e lucros cessantes.

## **Capítulo IV – EXECUÇÃO E EXPLORAÇÃO**

### **Artigo 17º**

#### **Elementos a fornecer aos concorrentes**

A entidade concedente fornecerá aos concorrentes, juntamente com os restantes elementos do processo, planta de localização.

### **Artigo 18º**

#### **Resíduos e lixos**

**1.** A entidade concessionária terá de cumprir com o disposto na legislação em vigor no que se refere aos diferentes tipos de resíduos e de lixos, que venha a produzir.

**2.** Os resíduos e lixos deverão ser depositados em recipientes adequados e selecionados de acordo com o seu tipo.

**3.** Os custos de tratamento de lixos e resíduos serão da responsabilidade da entidade concessionária.

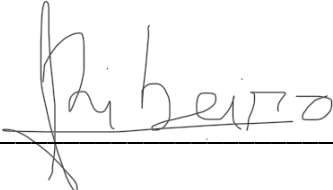
**Artigo 19º**

**Omissões**

A todas as omissões que eventualmente se verifiquem nos elementos integrantes do processo, será aplicado o disposto na legislação em vigor.

Campia, 19 de março de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia



---