



## **CADERNO DE ENCARGOS**

**02/2025CE**

**CONCESSÃO PARA EXPLORAÇÃO DO “CAFÉ DO EDIFÍCIO DA JUNTA EM VILA COVA DE CARROS”**

**FREGUESIA DE PAREDES**

**Cláusula 1ª**

**Princípio geral**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar no âmbito do concurso de concessão para exploração do “café da Junta de Vila Cova de Carros”, na rua Central de Vila Cova de Carros, nº 462 – 4580-630 Vila Cova de Carros.

**Cláusula 2ª**

**Objeto da concessão**

1. A concessão tem por objeto a exploração do “café do edifício da Junta em Vila Cova de Carros”, e cujo uso exclusivo será café/snack bar.

**Cláusula 3ª**

**Identificação da entidade adjudicante**

1. A entidade adjudicante é a Freguesia de Paredes, com sede na avenida da República, nº 3, 4580-193 Paredes, com o telefone n.º 255 781 220.

**Cláusula 4ª**

**Prazo da concessão**

1. A concessão vigora pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão, sendo renovada automaticamente por períodos de 1 (um) ano, enquanto o direito de ocupação não for denunciado por qualquer das partes, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
2. O prazo da concessão, com as renovações, nunca poderá exceder um máximo de 20 (vinte) anos.

**Cláusula 5ª**

**Regime do risco**

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração.

**Cláusula 6ª**



### **Financiamento**

1. O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integrem o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

### **Cláusula 7ª**

#### **Preço base de licitação**

1. A base de licitação para a retribuição mensal a pagar pelo adjudicatário da concessão para exploração do “café da Junta de Vila Cova de Carros” é de € 140,00 (cento e quarenta euros).

### **Cláusula 8ª**

#### **Condições de pagamento**

1. A renda devida pela ocupação do espaço do objeto do presente procedimento será paga em duodécimos, na Junta de Freguesia, até ao 8.º dia do mês anterior àquele a que respeitar, devendo o concessionário liquidar os dois primeiros duodécimos da renda até 10 (dez) dias após a comunicação da adjudicação, sob pena da adjudicação se considerar sem efeito.
2. A renda será atualizada anualmente, nos termos da lei geral sobre os contratos de arrendamento.

### **Cláusula 9ª**

#### **Início de laboração**

1. O concorrente a quem for efetuada a adjudicação obriga-se a proceder ao início da laboração no prazo de 30 (trinta) dias após a entrega do espaço, salvo motivo devidamente justificado e aceite pela Freguesia.
1. Na data de entrada em vigor do contrato, a Freguesia entregará ao proponente as instalações afetas à exploração.

### **Cláusula 10ª**

#### **Horário de Funcionamento**

1. O concessionário obriga-se a manter aberto o espaço objeto da concessão, em horário a definir pelo concessionário tendo em conta ao estipulado na lei, e, em pelo menos 6 (seis) dias da semana.

### **Cláusula 11ª**

#### **Direitos do concedente**

1. É reservado ao concedente o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do concessionário, designadamente as condições de limpeza e higiene.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o concessionário facultará ao concedente todos os elementos necessários a formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas, económicas e de higiene no período de exploração da concessão.



3. Qualquer tipo de intervenção que seja feita pelo concedente no espaço estará sujeita a autorização expressa e escrita da Freguesia.

### **Cláusula 12ª**

#### **Espaço, equipamentos, e realização de obras**

1. O espaço é composto por:
  - 2 Salas e 2 wc no r/c traseiras do edifício
  - 1 Arrecadação ao nível da cave.
2. Equipamento existente em estado de uso:
  - 1 Vitrine
  - 1 Balcão frigorífico
  - 6 Mesas
  - 24 Cadeiras
  - 1 Bancada em Inox com 2 lava loiças
  - 1 fogão
3. A aquisição de equipamentos e materiais necessários ao funcionamento do espaço será da responsabilidade exclusiva do concessionário assim como as despesas de uso e manutenção do equipamento existente.
4. O concessionário obriga-se a submeter à aprovação da Junta de Freguesia de Paredes a realização de quaisquer obras ou benfeitorias que porventura venham a ser necessárias executar no espaço e a realizá-las somente após o consentimento expresso do concedente.

### **Cláusula 13ª**

#### **Casos fortuitos ou de força maior**

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

### **Cláusula 14ª**

#### **Patentes, licenças e marcas registadas**

1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas, patentes registadas ou licenças durante o período da concessão.
2. Caso a entidade adjudicante venha a ser demandada por ter infringido, no decurso do prazo de concessão, qualquer dos direitos mencionados no ponto anterior, o adjudicatário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

### **Cláusula 15ª**

#### **Transmissão da concessão**



1. Poderá o Presidente da Junta de Freguesia autorizar a transmissão da concessão em casos excepcionais, designadamente quando ocorra um dos seguintes factos relativamente ao titular:
  - 1.1. Invalidez;
  - 1.2. Redução a menos de 50% da capacidade física normal;
  - 1.3. Outros motivos poderosos e justificados, verificados caso a caso.

### **Cláusula 16ª**

#### **Resgate da concessão**

1. A Freguesia de Paredes reserva-se, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. O preço do resgate terá em consideração o investimento efetuado pelo concessionário aferido pela taxa média de amortização legal para o tipo de equipamentos considerados, e o ano do resgate face ao tempo em falta para o final da concessão.

### **Cláusula 17ª**

#### **Sequestro**

1. Em caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, a concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifiquem, por motivos imputáveis ao concessionário, nomeadamente, perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração do espaço ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança das pessoas e bens.
3. Em caso de sequestro, o concessionário suporta todos os encargos do desenvolvimento em que a concedente incorra, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração.
4. Se o concessionário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração do espaço e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no presente Caderno de Encargos, aquela poderá ser-lhe restituída, caso a concedente assim o entenda.
5. A concedente poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção de rescisão, se assim o entender.



## **Cláusula 18ª**

### **Rescisão do contrato**

1. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte, o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.
  - 1.1. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se incumprimento definitivo, por facto imputável ao adjudicatário, os seguintes casos:
    - a) Falta de manutenção e de perfeitas condições higiene-sanitárias dos espaços;
    - b) Não abertura do espaço objeto de concessão durante o horário de funcionamento comunicado, exceto encerramento para férias, dia de folga semanal, doença comprovada, bem como qualquer outra situação devidamente fundamentada e aceite pela entidade concedente;
    - c) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em tempo devido;
    - d) Utilização das instalações para uso diverso dos especificamente indicados no programa;
    - e) Trespasse do espaço a outrem;
    - f) Se for deliberada a dissolução da empresa do adjudicatário ou declarada judicialmente a sua falência;
    - g) Alteração das condições da concessão, sem concordância do adjudicatário;
    - h) Instalação de equipamentos ou realização de quaisquer obras, sem prévia autorização escrita da Freguesia;
2. A entidade adjudicante poderá, ainda, rescindir o contrato de concessão se se verificarem problemas de segurança, designadamente desastros, da responsabilidade direta ou indireta do concessionário, no espaço objeto de concessão e nos espaços adjacentes.
3. Em caso de rescisão do contrato por facto imputável ao concessionário, a Freguesia reserva-se o direito de adjudicar a concessão ao candidato a seguir posicionado.

## **Cláusula 19ª**

### **Caducidade da concessão**

1. A concessão caduca automaticamente:
  - 1.1. Com o decurso do prazo da concessão;
  - 1.2. Com a falência ou dissolução do concessionário ou, sendo pessoa singular, com a sua morte;
2. O espaço concessionado deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

## **Cláusula 20ª**

### **Desocupação do espaço**

1. Finda a concessão, o concessionário obriga-se a retirar todos os equipamentos e benfeitorias úteis ou voluntárias, por si instaladas no espaço objeto de concessão, no prazo máximo de 15 (quinze) dias seguidos, a contar do término do contrato, sem qualquer direito a indemnização.
2. Os bens do concessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados ou apostos no espaço e cuja remoção possa causar prejuízo ao equipamento não poderão ser retirados pelo concessionário, considerando-se propriedade da Freguesia de Paredes.
3. O concessionário não poderá em caso algum invocar o direito de retenção, seja por que motivo for.



### **Cláusula 20ª**

#### **Foro competente**

1. Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este.

### **Cláusula 21ª**

#### **Prevalência**

1. Em caso de dúvidas relativamente às peças que servem de base ao concurso, prevalece, em primeiro lugar, o texto do contrato; seguidamente, o edital do concurso; depois o caderno de encargos e o programa do concurso e, em último lugar, a proposta do adjudicatário.

### **Cláusula 22ª**

#### **Omissões e dúvidas**

1. Em tudo o que for omissivo ou dúbio, a Freguesia decidirá irrevogavelmente, sendo certo que os erros e omissões ou dúvidas na interpretação das diferentes peças do processo pendentes ao concurso deverão ser assinaladas pelo adjudicatário antes do início da concessão que com ela interfiram, não sendo, posteriormente, admitida qualquer reclamação com aquele fundamento.