

Informação Técnica

A. INTRODUÇÃO

Em 27/12/2024, a Câmara Municipal de Leiria deliberou, ao abrigo da alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e de harmonia com o disposto nos artigos 177.º- 1 e 2, 178.º- 1 e 180.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA):

“I. Manifestar a intenção de dar início à execução coerciva da resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, deliberada pela Câmara Municipal em 01/10/2024, que, tendo sido regularmente notificada, não foi voluntariamente cumprida pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, no prazo de 30 dias que lhe foi concedido;

II. Para a execução coerciva da resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, manifestar a intenção de tomar posse administrativa do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, mobilizando para o efeito, se necessário, as forças policiais competentes e os técnicos necessários para efetuar os arrobamentos que se tornem indispensáveis;

III. Manifestar a intenção de dar poderes ao Senhor Presidente da Câmara para operacionalizar a posse administrativa, fixando a respetiva data, notificando-a à Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, nos termos do artigo 177.º-3 do CPA, considerando, porém, que à ex-concessionária já foi facultado um prazo razoável para proceder à entrega do equipamento concessionado;

IV. Notificar a ex-concessionária Horizonte Itinerante Unipessoal Lda para, em sede de audiência de interessados, se pronunciar, por escrito, sobre o projeto de ato administrativo que lhe será comunicado com a notificação, no prazo de 10 dias (úteis), conforme dispõe o artigo 122º do CPA”.

Pelo ofício nº 30290, datado de 08 de janeiro de 2025, remetido, nessa data, por correio eletrónico, para horizonte.itinerante@outlook.com e por carta registada



com aviso de receção, foi a Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a efetivamente notificada daquelas intenções e para se pronunciar, querendo, por escrito, em sede de audiência de interessados, no prazo de 10 dias (úteis), conforme dispõe o artigo 122.º- 1 do CPA.

Em 23/01/2025, a Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a pronunciou-se em sede de audiência prévia (passaremos, doravante, a referir esta peça procedimental por “pronúncia”).

A audiência dos interessados é um direito instrumental da transparência da atividade da Administração Pública. Finda a fase de instrução, e antes que seja tomada a decisão final, a Administração encontra-se, em princípio, sujeita a esta fase procedimental. O direito de audiência prévia, tutelado constitucionalmente pelo artigo 268º da Constituição da República Portuguesa (CRP) e infra constitucionalmente pelo CPA, assume-se como uma formalidade essencial, concretizadora de um verdadeiro Estado de Direito. Trata-se de um princípio estruturante da participação dos cidadãos na formação das decisões da administração que lhes diga respeito. Assume-se, pois, como uma dimensão qualificada do princípio da participação, sendo que para a Administração a fase da audiência prévia dos interessados é mais um contributo para aprimorar o ato administrativo a praticar.

A Administração Pública tem, em regra, o dever de notificar/comunicar o projeto da decisão, e de ouvir o destinatário do ato antes da tomada de decisão. O Município de Leiria cumpriu este dever. Importa agora analisar os argumentos apresentados pela Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a em sede de audiência prévia.

B. ANÁLISE da PRONÚNCIA

No ponto 1 da sua pronúncia, a ex-concessionária Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a enumera os processos que se encontram a correr pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, onde se encontram impugnadas as



deliberações tomadas pela Câmara Municipal de Leiria em 14/05/2024 e 01/10/2024, para depois, nos pontos 2 a 10, transcrever essas deliberações; aludir aos factos que, alegadamente, estiveram na base dessas deliberações; extrair a *“defesa apresentada pela cessionária em sede de audição prévia e na ação de impugnação de ato administrativo e providência cautelar”* (sic, cf. ponto 9 da pronúncia) e reproduzir *“a matéria de oposição de oposição à resolução da deliberação de 01.10.2024, vertida no procedimento cautelar e ação de impugnação com o n.º 1659/24.9”* (sic, cf. ponto 10 da pronúncia).

Trata-se de uma enumeração que, podendo embora servir de introito para o capítulo seguinte da pronúncia, intitulado *“Posição da cessionária”* (sic), não contraria os fundamentos da deliberação de 27/12/2024, externados na informação técnica de 23/12/2024, levada ao conhecimento da Horizonte Itinerante Unipessoal Lda.

Vejamos, então, pontos 14 a 28 da pronúncia.

Por meio do contrato de concessão n.º 05/2017, a então concessionária, Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, vinculou-se perante o Município de Leiria a um conjunto de obrigações, assegurando aos utentes do recinto serviços de qualidade.

Pela celebração do contrato de concessão, a concessionária vinculou-se a cumprir, além da proposta por si apresentada, o caderno de encargos, mormente os n.ºs 1 e 2 da cláusula 19.ª e o respetivo Anexo I – Código de Exploração, donde resulta que teria de:

- Realizar obras de conservação e reparação conforme estabelecido no Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos;
- Zelar pela correta gestão e manutenção de todo o equipamento, instalações e espaços verdes afetos à concessão, dando integral cumprimento ao Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos;



- Proceder à reparação e/ou substituição de todos os equipamentos afetos à concessão, de modo a garantir o normal funcionamento do Parque de Campismo;
- Manter todos os equipamentos certificados e em perfeitas condições de segurança, de acordo com a legislação aplicável, bem como suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação;
- Realizar obras conforme estabelecido no Plano de Investimentos proposto pelo concessionário na sua proposta cumprindo com os parâmetros de edificabilidade em vigor e que constam do Anexo VI ao caderno de encargos;
- Assegurar e garantir o bom funcionamento do PCPP, nomeadamente limpeza e condições higiénico-sanitárias, assim como dos respetivos equipamentos;
- Solicitar a prévia autorização do Município de Leiria para proceder a qualquer alteração nas estruturas e infraestruturas existentes.

Ora, ao contrário do que alega a ex-concessionária é patente a falta de qualidade dos serviços prestados aos utentes do Parque, por não realização, por parte da Requerente, dos investimentos necessário à gestão, manutenção e exploração do parque de campismo.

O espaço de talho, minimercado e peixaria, que a ex-concessionária vem agora dizer estar concentrado *“numa loja de conveniência, instalada no bar/restaurante”*, onde, alegadamente, *“os utentes possuem os produtos que se encontravam na peixaria até 2023, no minimercado e no talho”*, (cf. ponto 14 da pronúncia) nem sequer está aberto todo o ano. O bar e restaurante só trabalham todos os dias no verão. Fora da época de verão (época alta), o bar só abre aos fins de semana e o restaurante nem sequer abre. Além de não corresponder à verdade que os utentes dispõem dos produtos *“que se encontravam na peixaria até 2023, no minimercado e no talho”*, a mera dispensa de produtos no bar do Parque é inadmissível. É indesmentível que o talho e peixaria nunca funcionaram durante o período da concessão.

Ainda que fosse verdade, que não é, o alegado em 18 da pronúncia, é patente o não cumprimento das tarefas de manutenção previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 da cláusula 19.^a do caderno de encargos e no Plano de Manutenção e



Investimento estabelecido pelo Município (materializado no Anexo IV do caderno de encargos), na medida em que se verificam faltas de manutenção dos equipamentos. Não há manutenção regular dos balneários, havendo equipamentos danificados, tapados, portas que não abrem, fechaduras partidas, fichas elétricas que não funcionam, louças partidas, vidros partidos, chuveiros avariados e entupidos, torneiras que não abrem.

Não há manutenção das instalações destinadas ao minimercado, talho, peixaria, bar, restaurante, zona do estaleiro, canil, sendo generalizada a falta de manutenção de todos os edifícios existentes ao nível da pintura exterior, com o descasque da mesma.

A zona do comércio apresenta-se desorganizada, com acumulação de lixo diverso e falta de limpeza. O equipamento existente está obsoleto, as máquinas de congelação e frigoríficos encontram-se avariadas. A instalação elétrica e o sistema de deteção de incêndios apresentam-se danificados. Há falta de manutenção nas condutas de ar e na caixilharia existente. A zona do armazém necessita de reparação, pintura e limpeza, assim como o restante espaço.

Nos pontos 16 e 17 da pronúncia, a ex-concessionária confessa, afinal, que os balneários 6 e 8 não funcionam, estando encerrados, chegando ao ponto de defender que *“não são necessários à funcionalidade de utilização pelos utentes, porquanto, não só os restantes asseguram de forma eficaz as necessidades do parque, como no que tange ao balneário 8, encontram-se em zona sem utilização no âmbito da gestão do parque”*.

Ao fazer esta afirmação, a ex-concessionária demonstra incumprir o disposto no n.º 2 do artigo 15.º e no n.º 1 do artigo 16.º da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, diploma que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo.

Nos termos do artigo 15.º - 2 daquela portaria, as instalações sanitárias devem ser separadas por sexos e dispor de:



- a) Cabinas individuais equipadas com chuveiro, com antecâmara para vestiário dotada de banco e cabide, na proporção de uma para cada 35 campistas;
- b) Pelo menos uma cabina individual equipada com chuveiro de água quente, quer nas instalações do sexo masculino, quer nas instalações do sexo feminino;
- c) Lavatórios com espelho e cabide na proporção de um para cada 20 campistas, devendo existir um cesto para papéis por cada grupo de quatro lavatórios;
- d) Sanitas, dotadas de descarga automática de água, na proporção de uma para cada 30 homens e uma para cada 20 mulheres, podendo até 25 % das sanitas dos homens ser substituídas por urinóis;
- e) Tomadas de corrente na proporção de uma para cada 40 campistas.

Por seu turno, o artigo 16.º - 1 impõe que as instalações sanitárias estejam distribuídas em blocos pelo parque de campismo e de caravanismo, de forma a permitir a sua fácil utilização pelos campistas, devendo, em qualquer caso, existir um bloco por cada 2 hectares de área destinada ao acampamento.

Tendo o parque capacidade para 3500 pessoas - conforme o disposto no n.º 2 do artigo 4.º do Regulamento Interno do Parque de Campismo da Praia de Pedrogão - a ex-concessionária, ao fechar os balneários 6 e 8, incumpe o rácio previsto na Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro. Para o cumprir, são necessários 100 chuveiros, 175 lavatórios, 58 sanitas masculinas e 88 sanitas femininas. Fechando os balneários 6 e 8, ficam apenas disponíveis 72 chuveiros e 36 sanitas femininas. Demonstra-se, pois, pelo invocado no ponto 16 da pronúncia que a ex-concessionária não velava e não vela pela exploração de acordo com os normativos aplicáveis, o que não pode deixar de reforçar a necessidade de intervenção do Município de Leiria para defesa do interesse público.

Acresce que, durante a época baixa, o balneário n.º 2 se encontra encerrado de segunda a quinta-feira, abrindo apenas de sexta a domingo. Este balneário é o que se encontra mais perto do parque de autocaravanas, tendo os caravanistas que se deslocar ao balneário n.º 1 ou ao balneário n.º 3. Por sua vez, o balneário n.º 7 não tem janelas, e a zona de chuveiros não se encontra em bom estado de conservação, necessitando de obras.



No ponto 18 da pronúncia, a ex-concessionária aborda o estado das fichas elétricas dos balneários, dos chuveiros e torneiras e das respetivas portas. Fá-lo, mais uma vez, de uma forma que corrobora afinal os motivos que levam o Município de Leiria a intervir. Senão vejamos:

- No que tange às fichas elétricas, a ex-concessionária confessa que podem estar desligadas, *“por forma a evitar, nomeadamente a utilização dos grelhadores elétricos nas tomas exteriores que se encontram por debaixo das canalizações de gás”*. Ainda que houvesse abusos de alguns campistas/caravanistas, esta forma de os resolver é evidência gritante do desinvestimento a que o Parque foi votado. Em vez de intervir para solucionar o problema, prefere-se desligar tomadas elétricas que ali estão colocadas, por imperativo legal (artigo 15.º - 2 da Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro) e funcional.

- No que se refere às torneiras, confessa-se, candidamente, que, após a pandemia, só foram recolocadas e desbloqueadas algumas.

Em suma, a ex-concessionária não abalou, na sua pronúncia, o que se exarou no ponto 18 da informação técnica de 23/12/2024, quando se afirmou não existir *«manutenção regular dos balneários, havendo equipamentos danificados, tapados, portas que não abrem, fechaduras partidas, fichas elétricas que não funcionam, louças partidas, vidros partidos, chuveiros avariados e entupidos, torneiras que não abrem»*.

No que toca ao campo de jogos, matéria abordada em 19 da pronúncia, a sua autora nem sequer contrariou o que se deixou plasmado em 18 da informação técnica de 23/12/2024, sobre o piso partido, a rede solta em vários locais e a carência de iluminação noturna, o que fala por si quanto ao não cumprimento dos requisitos para a utilização do recinto.

Dedicando agora atenção ao alegado em 20 da pronúncia, cabe notar que os serviços constataram a existência de materiais de construção espalhados pelo



parque, espaços abertos com entulho e sem proteção, falta de manutenção dos caminhos, mato por cortar.

Os pimenteiros, matéria abordada em 21 da pronúncia, sendo constituídos por material de corte/proteção e tomadas elétricas, devem permitir o acesso a pontos de energia seguros. A sua autora da pronúncia não contraria eficazmente a degradação de pimenteiros e caixas de eletricidade. De resto, os serviços verificaram mau estado de conservação de tomadas, com falta de proteção; pimenteiros com portas abertas ou com madeira a segurar, quer as portas, quer os próprios pimenteiros, soltos na base; e fios provenientes dos pimenteiros a fazer ligações diretas aos equipamentos dos campistas.

Em 22 da pronúncia, a autora confirma a inexistência de um sistema de videovigilância. Nos termos do artigo 23º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro, nos parques de campismo e de caravanismo deve existir um serviço permanente de vigilância ou videovigilância. No caso de se optar pelo serviço de vigilância, o pessoal recrutado para o efeito deve estar devidamente identificado e usar farda própria ou peça de vestuário que permita a sua fácil identificação como funcionário do parque.

A autora da pronúncia e o Município divergem no que toca à circunstância dos colaboradores do parque encarregues da vigilância se encontrarem uniformizados ou, pelo menos, identificados como tal. A ex-concessionária acaba por corroborar que os seus colaboradores não estavam identificados (ou, pelo menos, não estavam sempre identificados) quando afirma que “os colaboradores do Município *diversas* vezes foram recebidos e se dirigiram a colaboradores e ao gestor mesmo não estando identificados”. Note-se que mesmo que os colaboradores da empresa fossem conhecidos dos utentes habituais do Parque (ex: utentes em regime de contrato de estadia prolongada), não o seriam de novos utentes, como os “passantes”, seja eles caravanistas ou utentes que acampam em regime de curta estadia.



No que se refere a portões de emergência, não corresponde à verdade que estivesse previsto que o Município substituísse os portões de emergência do Parque, após a tempestade Leslie. Estando-se perante um contrato de concessão, competia à concessionária, se fosse o caso, assegurar a sua substituição ou, pelo menos, a sua adequada reparação e funcionamento. Não é, pois, tolerável o mau estado de conservação e funcionamento dos portões de emergência, que, naturalmente, comprometem a segurança. De resto, os serviços constataram que alguns desses portões estão propositadamente bloqueados por estruturas de pedra que impedem a sua abertura.

Em 23 da pronúncia, a sua autora trata o tema das bocas de incêndio, defendendo que se encontram operacionais, *"conforme atesta a vistoria anual efetuada pela empresa Extintel"*, juntando o documento que numerou como documento n.º 1. Ora, o que desde logo assoma desse documento é que havia bocas de incêndio danificadas. De resto, os serviços constataram bocas de incêndio sem vidro, outras com vidro partido, mangueiras mal-acondicionadas, torneira com sinais de ferrugem e em mau estado, colocando em causa a segurança dos campistas.

Em 24 da pronúncia, a ex-concessionária confirma mais um aspeto em que se materializa a sua negligência: o das cornetas de alarme. Confirma que existiam cornetas de alarme, montadas em postes, que, desde a tempestade Leslie, *"foram retiradas e alvo de manutenção, não estando montadas por os postes terem caído e nalguns casos os cabos subterrâneos terem sido danificados pelas movimentações das raízes das árvores"*.

Intoleravelmente, isto ocorre desde 13 de outubro de 2018!!! Fica demonstrado, pela própria pronúncia, que o Parque tinha um sistema funcional de alerta sonoro para emergências, que a ex-concessionária, pura e simplesmente, desativou, mostrando mais uma indesmentível evidência da ausência de manutenção e de grave negligência na exploração e gestão do Parque concessionado.



Em 25 a 27 da pronúncia, aborda, a ex-concessionária, os investimentos por si não efetuados, em clara violação da cláusula 19.^a - 1 e 2 do caderno de encargos e da sua proposta. Ora, a Horizonte itinerante Unipessoal Ld^a estava contratualmente obrigada a fazer os investimentos em causa, não podendo refugiar-se no incêndio de 2017, na tempestade Leslie e/ou na pandemia Covid 19 para concretizar os investimentos que ela própria se obrigou a fazer, com calendarização por si livremente definida.

Importa ter presente o regime de risco da concessão, que dimana da cláusula 13^a do caderno de encargos. Nos termos do n.º 1 desta cláusula, com a celebração do contrato de concessão, o concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelo risco económico inerente à concessão durante o prazo da sua duração. Por força do nº2 daquela cláusula, se dúvidas houvesse - que não há! - sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Qualquer atividade económica, qualquer negócio, tem inerente um risco. O risco da atividade de gestão e exploração do parque desenvolvida pela concessionária deve ser assumido por ela, irrelevando as vicissitudes enumeradas.

De resto e no que toca à pandemia COVID 19, quando muito, *ope legis* poderia a mesma redundar na extensão do prazo da concessão pelo estrito período em que o Parque esteve encerrado, mas jamais na dispensa do investimento.

Não colhe a tese peregrina defendida pela ex-concessionária na sua pronúncia, quando afirma que os investimentos por si propostos podem ser cumpridos até ao termo do contrato, sendo sua intenção vir a realizá-los. É que mesmo considerando qualquer dilação resultante das sobreditas intempéries, a impetrante já teve mais do que tempo para fazer os investimentos em apreço, cuja ausência prejudica a autarquia.

Acresce que ao contrário do que afirma a ex-concessionária, o Parque não esteve encerrado em 2020, mais a mais porque a Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a incrementou imenso os contratos de estadia prolongado, desde o início da concessão, havendo, inclusivamente, utentes a viver no Parque todo o ano.



Importa reter que a ex-concessionária confirma não ter tido, até ao presente, capacidade económica para concretizar o plano de investimento por si proposto.

Nem se diga que a ausência de título válido de abertura e funcionamento do parque de campismo concorre para a ausência de investimentos programados, pois a responsabilidade pela ausência de licenciamento é única e exclusivamente da concessionária.

Do n.º 1 da cláusula 29.ª do caderno de encargos, com a epígrafe “*Obtenção de licenças e autorizações*”, resulta que 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, nos termos da alínea c) do artigo 414.º do CCP.

O artigo 414.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), que regula as obrigações do concessionário, impõe ao concessionário, na sua alínea c), a obrigação de “**obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário**”.

Por seu turno, resulta do n.º 3 do n.º 1 da cláusula 29.ª do caderno de encargos que igualmente compete ao concessionário a elaboração do pedido de licenciamento de acordo com o DL 39/2008, de 7 de março, bem como pedidos de licenciamento de acordo com o RJUE, aprovado pelo DL nº 555/99, de 16 de dezembro.

O licenciamento era, pois, da exclusiva responsabilidade da concessionária, sendo certo que não deu entrada nenhum pedido/requerimento na Câmara Municipal de Leiria, solicitando a emissão de qualquer licença, quer para o parque, quer para qualquer das suas estruturas ou edifícios. A falta de licenciamento deve-se exclusivamente à inação/omissão da ex-concessionária. *Sibi imputet!*



Em 28 da pronúncia, a sua autora alude à intervenção da Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE) e a um concreto processo de contraordenação (processo NUI/CO/001611/23.1 EACBR). Cabe, então, referir o seguinte:

- Em 31/01/2023, após inspeção ao Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, a ASAE autuou o processo de contraordenação NUI/CO/001611/23.1 EACBR, tendo como arguida a Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a;

- Esse processo terminou por decisão do Vereador competente da Câmara Municipal de Leiria, condenando a arguida numa coima no valor de € 20 000,00, pela prática de uma contraordenação económica muito grave, consubstanciada na oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura, prevista e punida pelo artigo 30.º, n.º 2 e 32.º al. a) e 67.º, n.º 2, alínea e) do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 8 de março;

- Na instrução do processo, em 27/10/2023, a ASAE, entidade competente para essa instrução nos termos do artigo 66.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 8 de março, notificou a arguida para apresentar defesa (artigo 58.º do Regime Jurídico das Contraordenações Económicas- direito de audição e defesa do arguido),

- Na sequência da defesa apresentada pela Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a, em 13/12/2023, a ASAE remeteu, uma notificação ao Município de Leiria, ao abrigo do indicado artigo 58.º, tendo o Município apresentado defesa;

- Quer dizer, a ASAE, olvidando estultamente que ao Município cabia decidir este processo de contraordenação, por força do artigo 70.º- 1 b) Decreto-Lei n.º 39/2008, de 8 de março, criou uma situação aberrante, em que o Município de Leiria era decisor e arguido.

- Tendo a Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a impugnado judicialmente a decisão proferida no processo de contraordenação, o Tribunal Judicial da Comarca de Leiria, Juízo Local Criminal de Leiria, J 3, veio determinar a não aplicação da alínea b) do n.º 1 do artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 8 de



março, por entender que tal norma é violadora de preceitos constitucionais e, como tal, inconstitucional.

- Atenta a não aplicação da norma em apreço, o Município de Leiria foi considerado incompetente para o conhecimento da contraordenação, com o que o Tribunal declarou nula a decisão administrativa.

- A sentença então proferida não transitou em julgado, uma vez que há lugar a recurso obrigatório, a interpor pelo Ministério Público (*in casu*, a única entidade com legitimidade para recorrer), nos termos conjugados dos artigos 70.º-1 a) e 72.º-3 da Lei n.º 28/82, de 15 de novembro, Lei Orgânica do Tribunal Constitucional.

Importa, assim, reter um facto insofismável: a ASAE detetou a irregularidade consistente na oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura, sendo esse licenciamento da responsabilidade da ex-concessionária, à luz do n.º 1 da cláusula 29.ª do caderno de encargos, que integra o contrato de concessão, e do artigo 414.º do CCP.

Relativamente ao alegado em 29 da pronúncia, é mister referir que o efeito aventado pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, além de virtual, é, a verificar-se, resultado de motivos a que a própria deu causa. Sendo tal desfecho irrelevante para inverter o sentido do projeto de decisão em análise, haveria que buscar a sua etiologia em fatores próprios da empresa, que seria espúrio abordar nesta sede.

Analisado o capítulo da pronúncia intitulado "*Posição da cessionária*", discorra-se agora sobre o capítulo "*Da inexistência de prejuízo grave para o interesse público*", espreado pelos pontos 30 e seguintes.

O alegado em 31 é apoditicamente infirmado pelas próprias confissões da ex-concessionária, que vimos destacando.



Sobre as rendas, em contraponto à ideia de cumprimento que a ex-concessionária pretende inculcar em 32 e 46 da pronúncia, há a salientar que a falta de pagamento pontual levou a que a Horizonte itinerante Unipessoal Lda apresentasse, em 25/04/2021, um pedido de pagamento em prestações das rendas em dívida. Nessa sequência, em 29/11/2022, a Câmara Municipal de Leiria, aprovou o pagamento faseado da dívida, no montante global de €34.582,39, em 57 prestações mensais e sucessivas, de acordo com um plano de pagamentos que consta em anexo à respetiva deliberação e que dela faz parte integrante, com início em agosto de 2021 e termo em janeiro de 2026.

A autora da pronúncia parece laborar num pernicioso erro quando, em 46, alude à eventualidade das rendas não irem entrar nos cofres do Município, se este persistir na intenção de posse administrativa. Nos termos da cláusula 45ª-1 do caderno de encargos, a concessionária constituiu-se na obrigação de proceder ao pagamento de uma contrapartida financeira (renda) ao concedente pelo direito de exploração. **Esta contrapartida financeira será sempre integralmente devida**, apesar da resolução contratual. Não estará, pois, a ex-concessionária dispensada de pagar o remanescente da contrapartida que se propôs pagar, nos precisos termos previstos nos parágrafos 4 a 8 daquela cláusula.

Ao contrário do alegado em 33 da pronúncia, o contrato de concessão de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão está resolvido.

Por outro lado, o estado precário das instalações que constitui um risco para a segurança dos utentes encontra-se claramente demonstrado no procedimento administrativo, em vários relatórios e informações técnicas - mormente naquelas que foram notificadas à Impetrante, com a deliberação de 27/12/2024 – não tendo de ser plasmado em relatório ou informação de entidade autónoma.

A circunstância dos aspetos referidos em 35 da pronúncia estarem contestados e rebatidos na ação e providência cautelar pendente no TAF de Leiria não é



impeditivo do Município de Leiria deliberar no sentido da execução coerciva da resolução do contrato de concessão deliberada em 01/10/2024 e consequente posse administrativa, conforme manifestado no projeto de ato que motivou o exercício do direito de audiência prévia.

É consabido que entre as principais manifestações do poder administrativo se contam o poder de decisão unilateral e o privilégio da execução prévia. Ao poder de decisão unilateral, também conhecida por "autotutela declarativa", acresce um outro poder, complementar dele, que é tradicionalmente conhecido como o privilégio da execução prévia, ou, noutra terminologia, "autotutela executiva".

Ao passo que as entidades destituídas de poder de autoridade têm necessidade de recorrer aos tribunais, tal não acontece com a Administração, já que os seus atos definitivos e executórios possuem o valor formal da sentença judicial, cumprindo à mesma Administração passar à execução material compulsória no caso de não acatamento da decisão.

A esta prerrogativa se tem chamado o privilégio da execução prévia, que consiste na faculdade de executar as decisões definitivas da Administração antes da discussão nos tribunais e de sentença declaratória.

O ato administrativo goza da presunção de legalidade, já que é de presumir que tem em vista a realização do interesse público cuja prossecução a lei confere à Administração. As decisões da Administração possuem, de per si, força obrigatória que os administrados têm de aceitar sob pena de, sem necessidade de recurso aos tribunais, ela os impor coercivamente. Dada tal presunção e considerada a força vinculativa que lhe é própria, a impugnação contenciosa do ato não lhe retira obrigatoriedade, até ao momento em que o Tribunal considere ilidida tal presunção, invalidando-o (em sentido amplo). Daí o chamado privilégio da execução prévia: a execução do ato pode ser - é-o geralmente - anterior à decisão do tribunal (neste sentido, o Acórdão de 10 de novembro de 1989, da 1ª secção do Supremo Tribunal Administrativo, in "Acórdãos Doutrinários do Supremo Tribunal Administrativo", Ano XXIX, nºs 344-345, págs. 1063 e seguintes).

O ato administrativo "representa uma expressão da autoridade do Estado, através do qual a Administração impõe ao seu destinatário uma situação jurídica nova: uma vez emitida a definição, a situação jurídica dela decorrente existe e, se conforme com a lei, será válida, sem para tanto carecer, em princípio, da aceitação do destinatário. A isto chamam os autores franceses o "*privilège du préalable*". Para fazer com que as suas próprias decisões sejam obrigatórias, a Administração não tem de se dirigir previamente (*préalablement*) ao poder judicial" (Sérvulo Correia, Noções de Direito Administrativo", vol. I, págs.334-335).

Não colhe, pois, o alegado em 35 a 39 da pronúncia.

Do mesmo modo, como já se escarpelizou, não colhe o alegado em 40 e 41 da pronúncia.

Em 42 da pronúncia, a sua autora aceita a existência de uma participação de um utente do parque, exarada no Livro de Reclamações. Compulsada esta participação, constata-se que o participante refere as seguintes anomalias:

- Balneário n.º 5 sem água quente, ao longo de toda a estadia;
- Bancas entupidas;
- Pimenteiros sem segurança, partidos e com fios à mostra;
- Portões de emergência sem segurança e completamente deteriorados,
- Caminhos entre tendas obstruídos por outras tendas, sem espaço para passagem,
- Falta de caixotes do lixo.

A cópia da folha de reclamação, candidamente junta pela ex-concessionária com a pronúncia, contribui para a demonstração da deficiência da gestão e exploração do parque de campismo e da urgência em executar coercivamente a deliberação da Câmara Municipal de 01/10/2024, tomando, para tanto, posse administrativa do equipamento.

Ao contrário do professado na pronúncia (cf. pontos 40, 41, 42 e 43), é por demais evidente que existe prejuízo para o Município de Leiria, na manutenção da situação atual, em que a Horizonte Itinerante Unipessoal Lda conserva, sem título para tal, a exploração e gestão do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, depois do contrato de concessão ter sido resolvido e não ter acatado, voluntariamente e no prazo que lhe foi fixado, a ordem de reversão de todos os bens e direitos que integram o estabelecimento concessionado, livres de quaisquer ónus ou encargos e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso. Acresce que a resolução fundamentada que o Município emanou em 27/12/2024, adrede aos autos de procedimento cautelar de suspensão de eficácia de ato administrativo pendente no TAF de Leiria (processo n.º 1659724.4 BELRA), em 03/01/2025, não pode ser posta em causa no procedimento administrativo ora em análise.

A valoração própria da função administrativa, que só ao Município de Leiria cabe efetuar, aponta em sentido diverso do referido em 45, 47 a 52 da pronúncia, não bastando a aplicação de penalidades contratuais para salvaguardar o interesse público que à edilidade cabe defender. Além disso, não cabe por ora ao Município tomar posição sobre os trabalhadores da concessionária e sobre os contratos de estadia prolongada. Nos termos do artigo 6.º do Código Civil, *"A ignorância ou má interpretação da lei não justifica a falta do seu cumprimento nem isenta as pessoas das sanções nela estabelecidas"*. Por assim ser resolvido que está o contrato de concessão, a ex-concessionária terá de suportar as consequências da sua conduta violadora das obrigações contratualmente assumidas.

No que tange ao invocado em 57 e 58 da pronúncia, cabe enfatizar que, nos termos dos parágrafos 1 e 2 da cláusula 40.ª (Preçário) do caderno de encargos, consabidamente integrado no contrato de concessão (cf. cláusula 5ª):

1. *O concessionário fica obrigado a respeitar os preços constantes do Anexo VII, só podendo alterá-los depois de concluídas as obras previstas no plano de investimentos exigidos pelo Município de Leiria, conforme Anexo IV.*



2. *As alterações aos preços previstos no ponto anterior não podem, anualmente, exceder os 4,5% (quatro e meio por cento), até um limite total de 15% (quinze por cento), durante todo o tempo da concessão, sobre os preços constantes do anexo referido no número anterior.*

Por seu turno, o ANEXO I ao caderno de encargos (Código de Exploração, que contém os direitos e deveres das partes relativos à exploração), estipula: *A concessão do direito de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia de Pedrógão é estabelecida em regime de exclusividade ao concessionário, relativamente às atividades integradas no objeto da concessão, nos termos do Caderno de Encargos e da Proposta adjudicada no seguimento de Concurso Público, e em conformidade com as seguintes condições:(...)*

4. *É da responsabilidade do concessionário, sem prejuízo do previsto no Caderno de Encargos:*
- a) *Elaborar o Regulamento Interno do Parque de Campismo da Praia de Pedrógão e tabela de preços, obedecendo aos requisitos legalmente estabelecidos, o qual será submetido à apreciação do Município de Leiria;*
(...)

f) Proceder à cobrança dos preços, nos termos do Regulamento Interno do Parque de Campismo:

Quer isto dizer, que a Horizonte Itinerante unipessoal Ld^a não poderia ter aumentado unilateralmente os preços cobrados no parque, ora porque não havia concluído as obras previstas no plano de investimentos exigidos pelo Município de Leiria, conforme Anexo IV, ora porque tal lhe era vedado pelo n.º 2 da cláusula 40.^a do caderno de encargos. A circunstância de alguns campistas terem denunciado a situação junto do Município de Leiria, é o bastante para o Município atuar.

A terminar, cabe tomar posição sobre os pedidos formulados na pronúncia e sobre os meios de prova ali referidos.



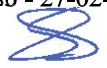
Em 53 a 56 da pronúncia, a Impetrante aludiu a ter solicitado um relatório ao Itecons – Instituto para a Investigação e Desenvolvimento Tecnológico para a Construção, Energia, Ambiente e Sustentabilidade da Universidade de Coimbra, sobre as condições de segurança de pessoas e bens, higiene, salubridade, manutenção e funcionalidade de equipamentos do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, gestão do espaço, qualidade dos serviços prestados e importância das obras não realizadas para o funcionamento do parque. A final, requer um prazo de 10 dias para juntar ao procedimento esse documento, referindo ser esse documento *“essencial para a defesa da cessionária e para aferir a existência e validade dos motivos que estiveram na base da deliberação de 27/12/2024 (posse administrativa), nomeadamente a existência de grave prejuízo para o interesse público (sic).*

Por outro lado, indicou como prova testemunhal 2 testemunhas. Embora não tenha requerido expressamente a inquirição e não tenha especificado os factos sobre os quais versariam os depoimentos testemunhais, intuímos que o oferecimento dessas testemunhas tinha como desiderato a sua inquirição.

Por fim, requer a notificação do Município de Leiria para vir aos autos juntar título válido de abertura e funcionamento do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, documento comprovativo da classificação e lotação do mesmo.

Nos termos do n.º 2 do artigo 121.º do CPA, no exercício do direito de audiência, os interessados podem pronunciar-se sobre todas as questões com interesse para a decisão, em matéria de facto e de direito, bem como requerer diligências complementares e juntar documentos.

O direito de requerer a realização de diligências tem, em princípio, como corolário, o dever de a Administração as levar a cabo, **conquanto sejam convenientes para averiguar factos cujo conhecimento seja necessário para a justa e rápida decisão do procedimento** [cf. artigo 59.º do CPA]. Acontece que a circunstância de terem sido requeridas aquelas diligências probatórias no âmbito da pronúncia em sede de audiência prévia não impõe, obriga ou vincula,



em termos gerais, o instrutor do procedimento a levá-las necessariamente a cabo. A ele lhe cabe, enquanto órgão de direção da instrução, aferir da necessidade das diligências instrutórias requeridas, em face das circunstâncias factuais relevantes e do seu enquadramento à luz do quadro normativo convocado e aplicável (neste sentido, Acórdão do TCA Norte, de 15/05/2020, proferido no 02900/11.3BEPRT, Relatora: Desembargadora Helena Canelas, disponível em <https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/acordao/02900-2020-192027575>), ponderando também a urgência na prática do ato definitivo.

Não pode perder-se de vista no caso que nos ocupa, que a decisão final no sentido da execução coerciva do deliberado em 01/10/2024 (decisão, relembre-se, que resolveu o contrato de concessão), através da posse administrativa, ser a única concretamente possível, por no presente momento do procedimento estar apenas em causa a execução coerciva de algo que goza do privilégio de execução prévia. Não é agora tempo de discutir se o ato deliberado em 01/10/2024 é válido e/ou oportuno. Como explanámos anteriormente, a Administração goza de "autotutela declarativa" e de "autotutela executiva". Ante o incumprimento voluntário da entrega do equipamento pela ex-concessionária, a decisão, embora alvo de um procedimento próprio (já que não se usou do disposto no artigo 177º-4 CPA), não pode ser diferente. A partir do momento em que o ato embora impugnado, não vê a sua eficácia suspensa, por ter sido apresentada resolução fundamentada, na pendência da providência cautelar de suspensão de eficácia, não há motivos para inquirir prova testemunhal ou aguardar um relatório.

No que toca ao relatório, importa referir que, não obstante se terem volvido mais de 10 dias sobre a apresentação da pronúncia (estão volvidos 16 dias úteis), a Impetrante não apresentou qualquer relatório. O responsável pela direção do procedimento e os outros órgãos intervenientes na respetiva tramitação devem providenciar por um andamento rápido e eficaz, quer recusando e evitando tudo o que for impertinente e dilatatório, quer ordenando e promovendo tudo o que seja necessário a um seguimento diligente e à tomada de uma decisão dentro de



prazo razoável (artigo 59.º do CPA). Acresce que, ante a profusão de elementos de prova constantes do procedimento administrativo, com destaque para os relatórios e informações técnicas – que foram levados ao conhecimento da Horizonte Itinerante Unipessoal Lda - e para as reclamações de utentes do parque, e perante a confissão da ex-concessionária expressa na pronúncia, como supra melhor analisado e salientado; não esquecendo o relatório de visita ao parque, efetuada, em 06 de fevereiro de 2025, pelos técnicos da Divisão de Turismo e Eventos do Município de Leiria, Diogo Cruz Rodrigues e Joana Valério, não nos parece necessário, muito menos essencial, instruir o procedimento com qualquer relatório externo sobre as condições de segurança de pessoas e bens, higiene, salubridade, manutenção e funcionalidade de equipamentos do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, gestão do espaço, qualidade dos serviços prestados e importância das obras não realizadas para o seu funcionamento.

No que tange ao falacioso requerimento de notificação do Município de Leiria para juntar título válido de abertura e funcionamento do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, documento comprovativo da classificação e lotação do mesmo, não pode a Impetrante descorar que a ela competia requerer e obter tais documentos. Conforme anteriormente comentado, a ela competia a iniciativa de 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. Está-se aqui perante uma impossibilidade ôntica de juntar o ou os documentos pretendidos, pois se não foram requeridos pela ex-concessionária ao concedente, não poderiam ter surgido.

Feito este excursão analítico pela pronúncia, concluímos, pois, no sentido do indeferimento das diligências de prova requeridas pela exercente do direito de audiência prévia.



Uma última asserção para rejeitar qualquer dilação na emissão do ato final do procedimento. A Impetrante requer que a deliberação do Município ocorra *“em data posterior ao carreamento de todos os meios de própria que a cessionária dispõe e pretende apresentar”*. Ora, além do disposto no artigo 59.º do CPA, a urgência na prática do ato final do procedimento decorre da necessidade de obviar à continuação da gestão e exploração do parque de campismo, por parte de uma entidade que não tendo título para o efeito, se procura perpetuar nessa exploração, beneficiando, a cada mês que passa de receitas indevidas (com especial relevo para o contravalor dos contratos de estadia prolongada), enquanto o parque se vai degradando pela ausência de manutenção e de investimento, e por serem permitidas estruturas fixas à margem da lei e do conceito de campismo (onde decididamente não cabe a impermeabilização de solos e a edificação de estruturas em desrespeito pelo regulamento do parque e código de exploração). Acresce que se aproxima a época de maior ocupação, havendo, necessidade, de planear e implementar, desde já, toda a logística necessária à proficiência e qualidade do serviço, que o Município deseja assegurar aos utentes.

Em suma, analisada a pronúncia da Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a em sede de audiência prévia, não vislumbramos argumentos relevantes capazes de alterar a intenção de dar início à execução coerciva da resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, deliberada pela Câmara Municipal em 01/10/2024, que, tendo sido regularmente notificada, não foi voluntariamente cumprida pela concessionária, no prazo de 30 dias que lhe foi concedido e, para tanto, tomar posse administrativa do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, mobilizando para o efeito, se necessário, as forças policiais competentes e os técnicos necessários para efetuar os arrobamentos que se tornem indispensáveis, dando poderes ao Senhor Presidente da Câmara para operacionalizar a posse administrativa, fixando a respetiva data, e notificando-a à Horizonte Itinerante Unipessoal Ld^a, nos termos do artigo 177.º-3 do CPA.



C. FUNDAMENTOS do ATO FINAL

Pelo exposto, entende-se manter os fundamentos subjacentes à deliberação de 27/12/2024, mormente os vertidos na informação técnica que a antecedeu, datada de 23/12/2024.

Assim, considerando:

1) Que em 01/10/2024, a Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, em conformidade com os termos e fundamentos de facto e de direito constantes da informação técnica produzida pelos competentes serviços municipais em 30/09/2024, que aqui se reproduzem, entre o mais:

- *“Resolver o contrato de concessão nº 05/2017 (Concessão de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão), outorgado em 17/03/2017, entre a Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª e o Município de Leiria, revestindo esta resolução o carácter de resolução sancionatória”;*

- *“Notificar a Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª que, de acordo com o n.º 3 do artigo 423.º do CCP, atento o termo do contrato de concessão por força da resolução deliberada em 3), revertem, gratuita e automaticamente, para o Município de Leiria, todos os bens e direitos que integram o estabelecimento concessionado (Parque de Campismo da Praia do Pedrógão), livres de quaisquer ónus ou encargos e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, devendo a concessionária entregar esses bens ao Município de Leiria, e, outrossim, os abrangidos por cláusula de transferência, igualmente livres de quaisquer ónus ou encargos, facultando-se-lhe um prazo de 30 dias para o efeito, contados da notificação da resolução do contrato de concessão.”*

2) Que aquela deliberação, acompanhada da Informação Técnica de 30/09/2024, foi notificada à Requerente por correio eletrónico de 07/10/2024 e também por correio postal expedido na mesma data, recebido pela Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª em 08/10/2024.

3) Que a referida deliberação e Informação Técnica foram ainda notificadas ao Ilustre Mandatário forense da Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª, por correio expedido em 10/10/2024, recebido em 11/10/2024;

4) Que, não obstante regularmente notificada para o efeito, a Horizonte Itinerante Unipessoal Ldª não entregou ao Município de Leiria o estabelecimento concessionado até à presente data.



5) Que, nos termos do artigo 266.º-1 da Constituição da República Portuguesa, a administração pública está vinculada à prossecução do interesse público.

6) Que, por seu turno, nos termos do artigo 2.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, constituem atribuições das autarquias locais a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente e no que toca aos Municípios, nos domínios referidos no n.º 2 do artigo 23.º, mormente, no que ora importa, nas suas alíneas f) e g), ou seja, em matéria de tempos livres e desporto e da saúde.

7) Que nos termos do artigo 1º- A do Código dos Contratos Públicos, na formação e na execução dos contratos públicos devem ser respeitados os princípios gerais decorrentes da Constituição, dos Tratados da União Europeia e do Código do Procedimento Administrativo, em especial, entre outros, o princípio da prossecução do interesse público.

8) Que o Parque de Campismo da Praia do Pedrógão é um equipamento de lazer de grande valia para o concelho de Leiria, onde, fundamentalmente, se pretende promover a saúde e o bem-estar das populações.

9) Que é mesmo o único parque de campismo público do concelho de Leiria.

10) Que de acordo com o disposto na alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, compete à Câmara Municipal, gerir instalações, equipamentos e serviços, integrados no património municipal.

11) Que, destarte, compete à Câmara Municipal intervir, em defesa do interesse público, quando o equipamento municipal Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, objeto de contrato de concessão de exploração e gestão resolvido pelo Município, não foi voluntariamente entregue pela concessionária, no prazo fixado pelo concedente.

12) Que, por assim ser, lhe compete lançar mão do procedimento administrativo dirigido à obtenção, através de meios coercivos, da entrega do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão.

13) Que, nos termos do artigo 180.º do Código do Procedimento Administrativo, se o obrigado não fizer a entrega da coisa devida, o órgão competente procede às diligências que forem necessárias para tomar posse administrativa da mesma.

14) Que à execução coerciva da entrega do Parque de Campismo não obsta a Providência Cautelar n.º 1659/24.4 BELRA, intentada pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda contra o Município de Leiria, pendente na Unidade Orgânica 1 do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria - tendo como ato suspendendo



exatamente a deliberação de *Resolver o contrato de concessão n.º 05/2017 (Concessão de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão)*, outorgado em 17/03/2017, entre a *Horizonte Itinerante Unipessoal Lda* e o *Município de Leiria*, revestindo esta resolução o caráter de resolução sancionatória - se a Câmara Municipal vier a proferir Resolução Fundamentada, como proposto para deliberação do Executivo Municipal na sua reunião de 27 de dezembro de 2024.

15) Que, na verdade, nos termos do artigo 128º-1 do Código do Processo nos Tribunais Administrativos, quando seja requerida a suspensão da eficácia de um ato administrativo, a entidade administrativa e os beneficiários do ato não podem, após a citação, iniciar ou prosseguir a execução, salvo se, mediante remessa ao tribunal de resolução fundamentada na pendência do processo cautelar, reconhecer que o diferimento da execução seria gravemente prejudicial para o interesse público.

16) Que, por meio do contrato de concessão n.º 05/2017, a concessionária, *Horizonte Itinerante Unipessoal Lda*, vinculou-se perante o Município de Leiria a um conjunto de obrigações, assegurando aos utentes do recinto serviços de qualidade.

17) Que, conforme decorre dos n.ºs 1 e 2 da cláusula 19.ª do caderno de encargos e do respetivo Anexo I – Código de Exploração, a concessionária vinculou-se, designadamente, a:

- Realizar obras de conservação e reparação conforme estabelecido no Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos;
- Zelar pela correta gestão e manutenção de todo o equipamento, instalações e espaços verdes afetos à concessão, dando integral cumprimento ao Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos;
- Proceder à reparação e/ou substituição de todos os equipamentos afetos à concessão, de modo a garantir o normal funcionamento do Parque de Campismo;
- Manter todos os equipamentos certificados e em perfeitas condições de segurança, de acordo com a legislação aplicável, bem como suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação;
- Realizar obras conforme estabelecido no Plano de Investimentos proposto pelo concessionário na sua proposta cumprindo com os parâmetros de edificabilidade em vigor e que constam do Anexo VI ao caderno de encargos;
- Assegurar e garantir o bom funcionamento do PCPP, nomeadamente limpeza e condições higiénico-sanitárias, assim como dos respetivos equipamentos;
- Solicitar a prévia autorização do Município de Leiria para proceder a qualquer alteração nas estruturas e infraestruturas existentes.



18) Que é insofismável a falta de qualidade dos serviços prestados aos utentes do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão (por vezes aqui abreviadamente designado por PCPP), por não realização, por parte da Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, dos investimentos necessário à gestão, manutenção e exploração do parque de campismo, avultando:

- O não cumprimento das tarefas de manutenção previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 da cláusula 19.ª do caderno de encargos e no Plano de Manutenção e Investimento estabelecido pelo Município (materializado no Anexo IV do C.E.), na medida em que se verificam faltas de manutenção dos equipamentos. Não há manutenção regular dos balneários, havendo equipamentos danificados, tapados, portas que não abrem, fechaduras partidas, fichas elétricas que não funcionam, louças partidas, vidros partidos, chuveiros avariados e entupidos, torneiras que não abrem.

Não há manutenção das instalações destinadas ao minimercado, talho, peixaria, bar, restaurante, zona do estaleiro, canil, sendo generalizada a falta de manutenção de todos os edifícios existentes ao nível da pintura exterior, com o descasque da mesma.

A zona do comércio apresenta-se desorganizada, com acumulação de lixo diverso e falta de limpeza. O equipamento existente está obsoleto, as máquinas de congelação e frigoríficos encontram-se avariadas. A instalação elétrica e o sistema de deteção de incêndios apresentam-se danificados. Há falta de manutenção nas condutas de ar e na caixilharia existente. A zona do armazém necessita de reparação, pintura e limpeza, assim como o restante espaço.

Acresce detetarem-se materiais de construção espalhados pelo parque; falta de manutenção dos caminhos, das vedações e dos portões de emergência; degradação flagrante do campo de jogos, que não cumpre os requisitos para a sua utilização, mormente no que tange a balizas sem fixação ao solo, rede solta em diversos locais, piso partido e carência de iluminação noturna; e degradação de "pimenteiros" e caixas de eletricidade.

- O espaço de minimercado não está aberto todo o ano, sendo inadmissível a mera dispensa de produtos no bar do Parque.

- A carência de serviço de bar e de restaurante: o bar só abre no verão e aos fins de semana, o restaurante só está disponível no verão

- O não cumprimento dos investimentos previstos no Plano de Investimentos proposto pela concessionária, nos prazos previstos no Cronograma Financeiro e de Trabalhos (2017 - 2027), que se mantêm por realizar até à presente data, nomeadamente:

a) a instalação de piscinas e respetivas infraestruturas envolventes;



- b) a instalação de um bar de apoio às piscinas;
- c) a instalação de uma captação de água;
- d) a instalação de infraestruturas relativas à área mobil-homes, ou bungalows;

Os investimentos impostos pela Câmara Municipal de Leiria deveriam ter sido realizados em 2017 e 2018, com início em 01/05/2017 e fim em 30/10/2018.

Os investimentos facultativos propostos pelo Município de Leiria deveriam ter sido realizados em 2017, 2018 e 2019, com início em 01/05/2017 (a única exceção era a reabilitação dos balneários 6, 7 e 8, que se iniciaria em 01/09/2018) e fim em 30/10/2018.

A instalação de piscinas, a captação de água, as instalações de bar de apoio às piscinas deveriam ter arrancado em 01/09/2018, ficando concluídas em 30/04/2019. Por seu turno, a iluminação LED nas estruturas deveria ter arrancado em 01/05/2017, para ficar concluída em 30/04/2019.

- O não cumprimento do pedido prévio de autorização do Município para proceder a qualquer alteração nas estruturas e infraestruturas existentes, obrigação prevista nas alíneas f) do n.º 2 da cláusula 19.ª do caderno de encargos, na medida em que se verifica que foram executadas um conjunto de intervenções e alterações de estruturas sem autorização do Município (a quase totalidade das tendas encontram-se instaladas com bases de cimento e *tout-venant* prensado, algumas com lancis em blocos de cimento, ou outros materiais, sendo que, além destas impermeabilizações em desacordo com o estipulado no regulamento do parque de campismo, ainda se verificam algumas infraestruturas de apoio às tendas, com a instalação de anexos em chapas metálicas, churrasqueiras individuais pré-fabricadas, e zonas diversas para lazer, tipo varandas fechadas com gradeamentos (logradouros com lajes de betão/cerâmica) e ainda pequenos muros de suporte para nivelamento dos espaços individuais.

Na verdade, a concessionária não implementou medidas *que* impedissem a execução de estruturas não autorizadas. Uma fiscalização eficiente não teria permitido a instalação/construção desses elementos e materiais. Há elementos/materiais proibidos instalados no interior das estruturas existentes nos alvéolos, que são perfeitamente visíveis do exterior. Constituem exemplo desses elementos/materiais, lajes em betão onde assentam as estruturas, portas de alumínio e vidro e pavimentos em mosaico.

Acresce que a concessionária permitiu a construção de assadores/churrasqueiras nos alvéolos indicados no capítulo anterior, identificada e documentada nas vistorias feitas ao Parque. Trata-se de estruturas de cimento, não amovíveis. A sua edificação fora das localizações previamente designadas não é apenas intolerável por conduzir à impermeabilização dos



solos, é também um problema de segurança e de prevenção de incêndios. Há churrasqueiras/assadores dentro dos alvéolos, circundados por materiais altamente inflamáveis. A circunstância da concessionária ter permitido a construção de churrasqueiras é especialmente censurável, pelos perigos que comporta, tanto mais que lhe cabe, nos termos do artigo 4º n) do Código de Exploração, implementar, vigiar e fazer cumprir as normas de segurança contra incêndios.

19) Que, neste conspecto, não esquecendo as múltiplas reclamações veiculadas por utentes do PCPP junto do Município de Leiria, sobre a falta de qualidade do parque e sobre a cobrança de preços em desconformidade com o preceituado no contrato de concessão, importa, em defesa do interesse público, que o Município de Leiria intervenha sem demora no Parque, passando a gerir o equipamento, no sentido de procurar repor a qualidade dos serviços.

20) Que essa intervenção é extremamente urgente, no sentido de preservar a segurança de pessoas e bens [à guisa de exemplo, atente-se no que se passa ao nível das bocas de incêndio danificadas; do estado de degradação em que se encontra o campo de jogos (com pavimento partido, redes soltas e falta de iluminação noturna) e da ausência de pessoa(s) responsável (eis) no Parque durante largos períodos; dos portões de emergência vandalizados e sem funcionar, sendo que alguns estão propositadamente bloqueados por estruturas de pedra que impedem a sua abertura] e evitar maior degradação das estruturas, edifícios e condições de exploração, urgindo planear adequadamente intervenções no PCPP, aproveitando a menor ocupação característica da época baixa em que nos encontramos.

O estado de conservação precário das instalações representa um risco para a segurança dos utentes, incompatível com os princípios de uma boa administração pública.

21) Que, efetivamente, a defesa do interesse público exige uma gestão eficiente do PCPP, incompatível com a que vem sendo implementada pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, incorrendo em violação de cláusulas contratuais, como a falta de manutenção adequada, o atraso nos investimentos previstos e o desrespeito da segurança, tudo resultando na falta de qualidade dos serviços prestados e prejuízo para o aproveitamento do espaço pela população e pelo turismo. A falta de qualidade dos serviços prestados no PCPP pela concessionária prejudica a economia local e constitui um entrave ao turismo.



22) Que a defesa do interesse público implica que o Município intervenha de imediato de modo a reverter o estado atual do parque, que compromete o seu papel como espaço de lazer, recreação e promoção da qualidade de vida da população.

23) Concretizando, as situações que o Município de Leiria vem constatando, materializadoras das deficientes condições de funcionamento do PCPP, mormente por:

- O talho e a peixaria nunca terem funcionado durante a concessão à Requerente;
- O minimercado estar sem funcionar desde 2019;
- O edifício destinado a enfermaria ter sido desativado e transformado na residência do gestor do Parque, Sr. José Moura e Sá;
- O bar e restaurante só no verão é que trabalham todos os dias da semana. Fora da época de verão (época alta), o bar só abre aos fins de semana e o Restaurante nem sequer abre.
- Degradação generalizada de todos os imóveis do Parque (ex: pinturas muito estragadas);
- Pelo menos dois balneários não funcionarem, estando sempre encerrados. Acrescem outros com encerramentos pontuais, não garantindo, a concessionária, o número mínimo de instalações sanitárias, duches e lavatórios, como determina a legislação aplicável (Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro);
- Degradação dos balneários em uso: casas de banho há 4 anos sem "trincos" nas portas¹, fichas elétricas dos balneários e das traseiras não funcionam; louças partidas, vidros partidos, chuveiros avariados e entupidos, torneiras que não abrem;
- Degradação do campo de jogos: não cumpre os requisitos para a sua utilização; balizas sem fixação ao solo; rede solta em diversos locais; piso partido e carência de iluminação noturna;
- Falta da limpeza: materiais de construção espalhados pelo Parque, mato por cortar em vários locais, balneários muito sujos;
- Degradação de "pimenteiros" e caixas de eletricidade;
- Falta de segurança: ausência de pessoa(s) responsável (eis) no Parque durante largos períodos; portões de emergência vandalizados e sem funcionar, sendo que alguns estão propositadamente bloqueados por estruturas de pedra que impedem a sua abertura.

Nos termos do artigo 23º da Portaria nº 1320/2008, de 17 de novembro, nos parques de campismo e de caravanismo deve existir um serviço

¹ Numa das reclamações, o reclamante refere mesmo *"Fazemos as necessidades fisiológicas com a mão a segurar na porta para que ninguém entre, claro.*



permanente de vigilância ou videovigilância. No caso de se optar pelo serviço de vigilância, o pessoal recrutado para o efeito deve estar devidamente identificado e usar farda própria ou peça de vestuário que permita a sua fácil identificação como funcionário do parque.

O PCPP nunca teve sistema de videovigilância ou se o tem está a funcionar ilegalmente, uma vez que não há qualquer aviso de recolha de imagens, nem os funcionários do parque estavam devidamente fardados ou identificados como tal.

- Bocas de incêndio danificadas;
- O Parque não ter um sistema funcional de alerta sonoro para emergências.
- Proliferação de estruturas fixas (autênticas construções) incompatíveis com o conceito de campismo (pavimentação dos solos com a consequente impermeabilização, uso de elementos construtivos permanentes, portas e janelas em alumínio, ladrilhos, tijolos, etc....), algumas convertidas em residência permanente.

24) Que se relembra e reitera o que consta da Informação dos Serviços Municipais de 22/07/2024, levada ao conhecimento da Horizonte Itinerante Unipessoal Lda «(...) a concessionária estava obrigada a cumprir o CE e, conseqüentemente, realizar as obras que decorriam do Plano de Investimentos imposto pelo Município de Leiria, constante do Anexo IV, e as que decorriam Plano de Investimentos proposto pela concessionária, na sua proposta.

O Plano de Investimentos constante do Anexo IV obrigava a concessionária a realizar as seguintes obras:

Anexo IV do Caderno de Encargos - Plano de Manutenção e Investimentos (Imposto CM Leiria)

- Iluminação - substituição de lâmpadas de iluminação viária por iluminação do tipo led - **Parcialmente executado;**
- Caldeiras - substituição das atuais por caldeiras de condensação e depósitos de AQS (5 unidades) - **Não foi realizado nos termos previstos;**
- Painéis solares térmicos nos balneários mais usados (2 painéis por balneário) - **Não foi realizado pelo concessionário;**
- Posto médico - tratamento e impermeabilização de cobertura - **Não foi realizado pelo concessionário;**
- Balneários 6, 7 e 8 (3 un) – repinturas, substituição de torneiras, tratamento de paredes, beneficiação de esgotos, requalificação de passeios, tratamento de coberturas e pilares - **Não foi realizado pelo concessionário;**



Plano de investimento previsto (Facultativo CM Leiria)

- *Painéis fotovoltaicos - **Não foi realizado;***
- *Dormidas para 6 pessoas (3 teepees) - **Não foi realizado.***

Cronograma Financeiro e Trabalhos - Investimentos previstos na tabela de prioridade de investimentos

- *Piscina - tanque de pelo menos 8x13x1,40m e outro de pelo menos 3x3x0,3m, com correspondente área envolvente em lajetas de betão e casa de máquinas para dois motores e filtros independentes - **Não foi realizado;***
- *Captação de água para rega e piscina (poço) e instalação de depósito de 25m³ - **Não foi realizado;***
- *Bar de apoio à piscina com dimensão de pelo menos 3x3m. - Preparação de área entre os balneários 6 e 5 para instalar Mobil-homes ou Bungalows, instalando saneamento, distribuindo água e electricidade - **Não foi realizado;***
- *Saneamento, água e luz área Mobil-homes - **Não foi realizado;***
- *Iluminação Led nas estruturas - **Não foi realizado;***

Por seu turno, a proposta apresentada pela concessionária previa quatro tipos de investimento:

- *"Investimentos que melhoram a eficácia da exploração e operacionalidade";*
- *"Investimentos que aumentam as receitas do parque";*
- *"Investimentos que aumentam as valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e número de utentes e consequentemente a atratividade do parque; Investimentos em manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes.*

Relativamente a Investimentos que melhorariam a eficácia de exploração e operacionalidade, a concessionária obrigou-se a:

- **No que toca ao Gás:** De modo a diminuir o consumo de gás, substituir as caldeiras de aquecimento de águas existentes por caldeiras de condensação mais eficientes, com consumos muito menores e com custos de manutenção muito menores. Essas caldeiras deveriam reduzir para 1/3 a quantidade de gás consumida. Seriam apoiadas por dois painéis solares por balneário e reservatórios de água quente que durante o dia contribuiriam para uma redução ainda maior do consumo de gás. De modo a reduzir drasticamente o consumo de água quente, e a sensibilizar os utentes para um uso mais cuidado da água quente, seriam diminuídos o número de lavatórios de louça com água quente, ficando apenas um por cada balneário a debitar água quente. Para diminuir e evitar eventuais perdas de gás, mas também para a monitorizar o consumo e diminuir o impacto



de um indesejável acidente, poderiam ser criadas cabines de gás em cada balneário, passando estes a serem abastecidos por meio de garrafas de gás.

- **No que toca à Água**, obrigou-se a instalar anéis de redução e/ou difusores de menor caudal nos balneários, e substituir torneiras de castelo por torneiras temporizadas. Nos fontanários também seriam colocadas torneiras temporizadas.

Mais se obrigou nos seguintes termos: "Aberta captação de água, para obtenção de água destinada a rega, lavagem de espaços e equipamentos e abastecimento de piscinas. Esta água de captação poderá ou não, conforme o fim a que se destine, passar por filtragem, tratamento e controlo de qualidade antes de ser usada. Conforme a localização da captação (que pode variar de acordo com a maior ou menor facilidade de obter água) poderá ser instalado um reservatório que permita a distribuição de água posterior por gravidade apenas.

Distribuição de água a estruturas com contratos anuais, nos casos em que for pedido (o que implica rede de recolha de águas sanitárias), e criação de rede de distribuição de água potável para a nova área de bungalows e mobil-homes, caso esta seja aceite pelo município".

No que concerne à Eletricidade, obrigou-se:

- À substituição de todo o sistema de iluminação do parque, quer das vias, quer dos balneários, receção e espaços de recreio, por um sistema de iluminação LED;

- À substituição de disjuntores nos pimenteiros, passando a fornecer 10 amperes para os contratos anuais, bungalows e mobil-homes; instalar 1 (ou mais, se for permitido) conjunto de painéis foto voltaicos licenciados e ligados em autoconsumo com uma produção de 20.000 Volts/Amperes que deveriam reduzir o consumo do parque em cerca de 40%;

- À substituição do Grupo Hidropressor existente em cada edifício, por hidropressores de baixo consumo, de modo a diminuir a dependência de um único equipamento que quando avaria, faz parar o parque, a reduzir o consumo de energia, e a facilitar a sua remoção, manutenção e substituição em caso de avaria, condicionando esta ação à autorização por parte da CM Leira.

Como Investimentos que aumentariam a receita do Parque, a concessionária **obrigou-se a:**

- Providenciar **Alojamento complementar**, mediante a instalação de Teepees, num mínimo de 3 unidades a que correspondem 6 a 9 dormidas, para aumentar a oferta e diversidade de produtos, na área do alojamento complementar e dormidas. Este seria um investimento prioritário, enquadrado nos investimentos obrigatórios.

- Proceder à **instalação de Piscina**, com todos os equipamentos necessários para o seu correto funcionamento e necessária área envolvente, com bar de apoio. "As dimensões desta deverão ser ajustadas de modo a satisfazer o máximo de utentes, permitindo, no entanto, a amortização financeira do equipamento em metade do tempo de vigência da concessão em apresso. Este equipamento funcionará como novo motor e nova imagem



de marca do parque e permitirá acréscimo direto de receitas, pela venda de ingressos e indireto pelo aumento de utentes. Reserva-se para a instalação deste equipamento, área envolvente e equipamentos obrigatórios para o seu funcionamento, (chuveiros, lava-pés, e casa de máquinas e sanitários) uma área aproximada de 800m² que deverá ser vedada, mantendo-se visível do exterior”.

A piscina seria dotada de 2 tanques: um destinado a crianças, com uma área e profundidade que oscilariam entre os 3x3x0,3m e os 5x5x0,4m; outro com dimensões que oscilariam entre os 8x13x1,5m e os 15x25x1,6m, “de acordo com as restrições financeiras do momento”. Os tanques seriam preferencialmente construídos em betão revestidos a pastilha, podendo, no entanto, ser utilizados materiais alternativos. A área envolvente à piscina seria revestida com lajetas ou argamassa porosa, de cor variável. O investimento ficava sujeito a autorização da CM Leiria.

- **Área reservada a Mobil-Homes:** “Com o objetivo de ordenar a distribuição de estruturas anuais no parque, de introduzir um novo conceito de alojamento para contratos anuais, mas também ocupar espaços menos procurados por veraneantes, tendo sempre presente a necessidade de cada alojamento ter direito a vista para o mar, definiu-se o espaço entre o balneário 6 e Balneário 5 como espaço para instalação de 30 a 40 Mobil-Homes (ou bungalows). Para isso, propôs-se instalar rede de saneamento, água e eletricidade, no local, caso a CM Leiria o permita”.

Como Investimentos que aumentariam valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e números de utentes e conseqüentemente, a atratividade do parque, a **concessionária obrigou-se à:**

- **Construção de um campo de futebol de praia** com iluminação LED, “na depressão de grandes dimensões localizada a norte do Balneário 6, caso a CM Leiria assim o permita”;

- **Construção de uma 2ª Portaria**, pedonal “a sul do parque, (via que liga ao bar restaurante) de modo a diminuir a distância percorrida pelos utentes entre a praia e o Parque. Sujeito a aceitação da CM Leiria. Independentemente dos materiais a utilizar e método de construção de tal estrutura, esta deverá ser colocada de modo a não impedir a passagem na via de emergência, e deverá beneficiar de um desenho enquadrável na paisagem. Destina-se apenas a permitir e controlar o trânsito de pessoas a pé.”

- **Instalação de uma parede de escalada** que deveria ficar implantada na área envolvente à piscina, que poderia ser composta por uma simples parede de escalada fixa, em materiais recomendados por fabricantes, ou pela fixação temporária durante o verão de uma torre de escalada que aglomerasse as atividades de Escalada, Rappel e Slide.

- **Instalação de um miniginásio** junto da piscina, voltado para ela, com equipamentos e aparelhos diversos (essencialmente de musculação e cardiofitness) e homologados, de modo a permitir a prática de exercício pelos utentes. Independentemente dos materiais e método construtivo, esse espaço deveria privilegiar a visibilidade sobre a piscina e da rua para o interior, devendo dar-se prioridade a colocação de painéis de vidro ou acrílico. Todo o seu interior e equipamentos deverão permitir fácil lavagem e manutenção.

- **Criação de um circuito de manutenção física:** em todo o perímetro do parque. Cada volta ao parque corresponderia a um circuito completo.



- **Instalação de grelhadores:** Com vista a reduzir a distância percorrida pelos utentes, até aos grelhadores existentes, seriam instalados novos grelhadores, em número a definir, sempre perto de fontanários, evitando assim o uso indevido de grelhadores próprios dentro do parque. Junto de cada grelhador seria colocada uma mesa com bancos em madeira tratada.

Como "Investimentos em manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes", a concessionária **obrigou-se à:**

- **Reabilitação dos Balneários 6 7 e 8**, conforme determina o Anexo IV do Caderno de Encargos.

- **Manutenção anual de estruturas e equipamentos**, conforme determina o plano de manutenção da concessão.

- **Instalação de 3 a 5 mini-ecopontos no interior do parque**, com dimensões que permitam seu transporte e posterior transbordo para Ecoponto exterior ao parque, permitido assim aos utentes a separação de resíduos sólidos

- **Reabilitação do parque de resíduos e correspondente acesso**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria e mediante autorização da mesma.

- **Reabilitação do canil**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria de Leiria e mediante autorização da mesma.

- **Reabilitação de espaços verdes, com instalação de novo sistema de rega, terra vegetal, e novo coberto florístico, arbustivo e arbóreo**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria.

- **Requalificação de edifícios**, passando o minimercado a acumular as funções de padaria, livraria, tabacaria, peixaria e talho, e os edifícios de talho e peixaria, a prestar os serviços de Estética e Massagens.

- **Manutenção da Enfermaria**, de modo a isolar uma fuga no teto.

Cabe referir que no documento intitulado "Plano de Investimentos" adrede à proposta por si apresentada, nela integrado e igualmente integrado no contrato de concessão [alínea e) da cláusula 5ª do contrato de concessão], a concessionária comprometeu-se a realizar os investimentos do seguinte modo: "Por ordem de prioridades, os investimentos obrigatórios, e manutenção anual terão prioridade sobre os restantes, considerando-se também como prioritários os investimentos alternativos, propostos pelo Programa do Concurso. Os Outros Investimentos alternativos não propostos serão considerados tão mais prioritários, quanto mais rápida se consiga prever a recuperação do investimento, prevendo-se que Piscina, bar da piscina, saneamento de bungalows, 2ª Portaria e instalação de cabinas de gás nos balneários possam ter prioridade sobre os restantes investimentos, devendo sempre garantir-se que o valor do conjunto dos investimentos alternativos supere os valores mínimos para que se atinja a pontuação máxima do correspondente item (superiores a 90 mil Euros acrescidos de IVA). Ultrapassado o montante referido de investimento, os investimentos sobejantes passam a facultativos."

E no documento intitulado "Plano Económico-Financeiro da Concessão (2017 - 2027)", igualmente parte integrante da proposta da concessionária e pour cause do contrato de concessão [alínea d) do contrato de concessão], a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda externou os investimentos a realizar nos seguintes termos:

- "Investimentos previstos pelo Concedente: compostos pelos Investimentos Obrigatórios definidos pela CM de Leiria no âmbito deste concurso, prevendo-se uma despesa de 48.833,85 Euros, em cada um dos dois primeiros anos de exploração.
- Investimentos Facultativos: Compostos pelos investimentos definidos à partida pelo Município de Leiria, (instalação de painéis fotovoltaicos, e dormidas para 6 pessoas) aos quais deverão acrescer os Outros Investimentos que a seguir se propõem (por ordem de prioridade de investimento):
 - Execução de piscina com um tanque de pelo menos 8x13x1,40m e outro de pelo menos 3x3x0,3m, com correspondente área envolvente em lajetas de betão e casa de máquinas para dois motores e filtros independentes.
 - Execução de bar de apoio à piscina com dimensão de pelo menos 3x3m.
 - Preparação de área entre os balneários 6 e 5 para instalar Mobil-homes ou Bungalows, instalando saneamento, distribuindo água e electricidade.
 - Instalação de cabinas de gás para 3 garrafas em cada balneário.
 - Instalação de hidropressores de baixo consumo em cada balneário.
 - Captação de água para rega e piscina (poço) e instalação de depósito de 25m³.
 - Beneficiação dos depósitos.
 - Beneficiação do parque de resíduos e seu acesso.
 - Reabilitação do canil.
 - Construção de campo de futebol de praia a norte do Balneário 6.

O conjunto dos investimentos facultativos definidos pelo Município de Leiria e os outros investimentos implica um investimento de 55.965,00Euros em cada um dos dois primeiros anos de concessão".

Acresce que no documento "Cronograma Económico-Financeiro", também ele parte integrante da proposta da concessionária e do contrato de concessão [alínea f) da cláusula 5ª do contrato de concessão], a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda obrigou-se ao cumprimento de um cronograma financeiro e de trabalhos, de onde constam os prazos de execução das obras previstas no plano de investimentos imposto pelo Município de Leiria (anexo IV) e do plano de investimentos a realizar proposto pela concessionária.

Assim, a concessionária obrigou-se a cumprir o seguinte cronograma:



Tipologia de investimentos/ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investimentos impostos pela CM Leiria											
Investimentos Facultativos propostos pela CM Leiria											
Outros Investimentos diversos propostos pelo concessionário											

Ano de investimento	Entre 1 de Maio 2017 e 31 Outubro 2018: 97.660,77 com IVA incluído
Ano de investimento	Entre 1 de Maio 2017 e 30 Abril 2020: 111.930,00 com IVA incluído
Ano de investimento	Entre 1 de Maio 2017 e 30 Abril 2027: Indeterminado

Alinhando prioridades, a concessionário apresentou a seguinte tabela de previsão de prioridades de investimentos:

Ordem prioridade Investimentos	Tipo	Início	Conclusão	Valor
Substituir de 5 caldeiras	Imposto CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	30.750,00€
Instalar 3 Teepees	Facultativo CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	15.000,00€
Painéis fotovoltaicos	Facultativo CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	35.000,00€
Iluminação LED nas vias	Imposto CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	690,00€
Colocar 5 Painéis solares	Imposto CM Leiria	31/10/2017	30/10/2018	12.300,00€
Impermeabilizar. Posto médico	Imposto CM Leiria	31/05/2018	30/10/2018	2.263,20€
Reabilitar balneários 6, 7 e 8	Imposto CM Leiria	01/09/2018	30/10/2018	51.660,00€
Instalar Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	90.000,00€
Captação de água	investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Instalar Bar apoio Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	5.000,00€
Saneamento, água e luz área Mobil-Homes	investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Iluminação LED nas estruturas	investimentos Facultativos	01/05/2017	30/04/2019	5.000,00€

Valores mínimos dos investimentos: 209 590,77

Investimentos impostos pelo Município de Leiria: 97 660,77€

Investimentos facultativos determinados pelo Município de Leiria: 40 000,00€

Investimentos facultativos propostos pelo concessionário: 71 930,00€ Valores com IVA incluído.»

Consta ainda da referida informação Técnica:

«Acontece, porém, que, em plena execução do contrato de concessão indicado e, face ao conteúdo do Relatório da Divisão de Fiscalização Geral, elaborado na sequência da vistoria efetuada em 17/05/2023 e outra a 16/10/2023 (cfr. informação técnica do GAV, datada de 08/05/2024, e Relatório elaborado por este gabinete, cujos conteúdos aqui se consideram integralmente reproduzidos), constatou-se que a concessionária incumpriu algumas das obrigações a que ficou contratualmente vinculada, nomeadamente:

i) O não cumprimento dos prazos de execução de obras previstos no Plano de Investimentos proposto pelo concessionário, conforme o previsto no documento Cronograma Financeiro e de Trabalhos (2017-2027), nomeadamente no que toca:

- a. À instalação de piscinas e respetivas infraestruturas envolventes;
- b. À instalação de um bar de apoio às piscinas;
- c. À instalação de uma captação de água;
- d. À instalação de infraestruturas relativas à área de mobil-homes, ou bungalows;
- e. À colocação da iluminação LED nas estruturas.

(nenhum destes pontos foi realizado, conforme mencionado acima)

ii) O não cumprimento dos prazos de execução de obras previstos no Plano de Investimentos referidos no Anexo IV ao CE, a saber:

Programa de investimento no PCPP	Total
Iluminação - substituição de lâmpadas de iluminação viária por iluminação do tipo led	559,00 €
Caldeiras - substituição das atuais por caldeiras de condensação e depósitos de AQS	25.000,00 €
painéis solares térmicos nos 5 balneários mais usados (2 painéis por balneário)	10.000,00 €
Posto médico - tratamento e impermeabilização de cobertura	1.840,00 €
Balneários (3 un) - repinturas, substituição de torneiras, tratamento de paredes, beneficiação de esgotos, requalificação de passeios, tratamento de coberturas e pilares	42.000,00 €
	79.399,00 €

De referir que a concessionária, no artigo 32.º da pronúncia apresentada em sede de audição de interessados em 30/10/2023, bem como da pronúncia que apresentou 03/06/2024, confessou, expressamente, não ter realizado as obras/ investimentos em causa.

O incumprimento reiterado dos planos de investimentos retira-se, ainda, dos sucessivos Relatórios Sazonais de Exploração, apresentados ao Município de Leiria pela concessionária, nos termos do artigo 36º do CE, nas datas e com o teor evidenciado na seguinte tabela:

(...)

iii) Não cumprimento do pedido prévio de autorização do Município de Leiria para proceder a qualquer alteração nas infraestruturas existentes, obrigação prevista na alínea f) do nº2 da cláusula 19ª do C.E., na medida em que se verificou:

- a. estruturas rígidas (tendas) instaladas nos alvéolos infra referidos estão assentes em bases de cimento: (...);
- b. estruturas rígidas (tendas) instaladas nos alvéolos infra estão assentes em tout venant prensado (...);
- c. a existência de lancis em blocos de cimento ou outros materiais, nos seguintes alvéolos (...);



d. Além destas impermeabilizações em desacordo com o estipulado no Regulamento de Utilização do Parque de Campismo, mormente no seu artigo 26.º, ainda se verificou a construção de infraestruturas de apoio às tendas, cabendo destacar:

1. anexos, cobertura de chapa metálica, nos seguintes alvéolos: (...);
2. churrasqueiras individuais pré-fabricadas, nos seguintes alvéolos: (...);
3. zonas diversas para lazer, tipo varandas fechadas com gradeamentos, nos seguintes alvéolos: (...);
4. logradouros com lajes de betão/cerâmica, nos seguintes alvéolos;
5. pequenos muros de suporte para nivelamento dos espaços individuais, nos seguintes alvéolos (...).

25) Que, recentemente, em 01, 02 e 03 de dezembro de 2024, o Município de Leiria foi confrontado por utentes do PCPP, que foram avisados de um aumento de preços de ocupação dos alvéolos para vigorar a partir de janeiro de 2025.

26) Concretizando, numa dessas comunicações, a utente Carla Vaz afirma:

“Os campistas foram agora avisados de um aumento em Janeiro. Somos aumentados mas o parque cada vez está pior. Não temos segurança, entra e saí quem quer e lhe apetece, sem que seja pedida identificação. A limpeza! Essa não existe, infelizmente. O parque está sujo, degradado. As casas de banho estão sempre sujas, são lavadas com mangueira e um pouco detergente; as paredes dos balneários estão pretas entre os azulejos; os lava louças igualmente sempre sujos, enfim. Se vamos ser aumentados na mensalidade a bem que nos deviam dar melhores condições”.

27) Que, em outra comunicação, a utente Maria Ferreira, afirmando que paga atualmente € 86,00 mensais pela ocupação do alvéolo com estrutura anual, refere que a concessionária comunicou que passará a pagar € 110,00 (aumento que se cifra em 27,91%), ao mesmo tempo que menciona:

“Tristemente o parque, cada vez mais, está com aspecto de abandono, quem o gere nada tem feito para melhorar toda a situação, notando-se nitidamente, a pouca preocupação com o mínimo de conforto dos clientes, assim como, com a segurança dos mesmos. Chega a ser deprimente olhar para o que um dia teve vida e ver o estado lastimável a que chegou.

Este problema tornou-se insustentável. “

28) Que, nos termos da cláusula 5.ª do contrato de concessão, fazem parte integrante do contrato, entre outros documentos, o caderno de encargos. Nos termos da Cláusula 40.ª (Preçário) do Caderno de Encargos:

3. O concessionário fica obrigado a respeitar os preços constantes do Anexo VII, só podendo alterá-los depois de concluídas as obras previstas no plano de investimentos exigidos pelo Município de Leiria, conforme Anexo IV.
4. As alterações aos preços previstos no ponto anterior não podem, anualmente, exceder os 4,5% (quatro e meio por cento), até um limite total de 15% (quinze por



cento), durante todo o tempo da concessão, sobre os preços constantes do anexo referido no número anterior.

29) Que, como resulta do já exposto, a concessionária não concluiu as obras previstas no plano de investimentos exigidos pelo Município de Leiria, não podendo, conseqüentemente, alterar os preços constantes do Anexo VII, onde constam os preços que pode cobrar no caso dos contratos de estadia prolongada.

30) Que, por seu turno, o Anexo I – Código de Exploração, que contém os direitos e deveres das partes relativas à exploração, estipula:

A concessão do direito de gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia de Pedrógão é estabelecida em regime de exclusividade ao concessionário, relativamente às atividades integradas no objeto da concessão, nos termos do Caderno de Encargos e da Proposta adjudicada no seguimento de Concurso Público, e em conformidade com as seguintes condições:

(...)

5. É da responsabilidade do concessionário, sem prejuízo do previsto no Caderno de Encargos:

b) Elaborar o Regulamento Interno do Parque de Campismo da Praia de Pedrógão e tabela de preços, obedecendo aos requisitos legalmente estabelecidos, o qual será submetido à apreciação do Município de Leiria;

(...)

e) Proceder à cobrança dos preços, nos termos do Regulamento Interno do Parque de Campismo;

31) Que, a concessionária não submeteu à apreciação do Município de Leiria qualquer alteração à tabela de preços, no sentido de atualizar os preços de ocupação dos alvéolos em 2025.

[Assim considerando] propõe-se que a presente informação seja submetida a deliberação da Câmara Municipal, para que, concordando com os fundamentos de facto e de direito aqui vertidos, **delibere**, ao abrigo da alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e de harmonia com o disposto nos artigos 177.º-1 e 2, 178.º-1 e 180.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA):

I. Proceder à execução coerciva da resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, deliberada pela Câmara Municipal em 01/10/2024, que, tendo

sido regularmente notificada, não foi voluntariamente cumprida pela Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, no prazo de 30 dias que lhe foi concedido;

- II. Tomar posse administrativa do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, mobilizando para o efeito, se necessário, as forças policiais competentes e os técnicos necessários para efetuar os arrobamentos que se tornem indispensáveis;
- III. Dar poderes ao Senhor Presidente da Câmara para operacionalizar a posse administrativa, fixando a respetiva data, e notificando-a à Horizonte Itinerante Unipessoal Lda, nos termos do artigo 177.º-3 do CPA, considerando, porém, que à ex-concessionária já foi facultado um prazo razoável para proceder à entrega do equipamento que concessionado;

Leiria, 17 de fevereiro de 2025,

Os Serviços Municipais



Despacho:

À consideração do Sr. Presidente da Câmara Municipal a submissão do presente assunto a reunião de Câmara.

Ana Catarina Moura Louro
VEREADOR
27-02-2025

Assinatura Digital Certificada 1

Despacho:

À reunião de Câmara Municipal para deliberação, Posse Administrativa do contrato de concessão n.º 05/2017.
Proceder às diligências.

Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE
27-02-2025

Assinatura Digital Certificada 2