

## **CADERNO DE ENCARGOS**

**HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL - EDIFÍCIO DESTINADO A ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS, SITO NO PARQUE MUNICIPAL TENENTE-CORONEL JAIME FILIPE DA FONSECA (EDIFÍCIO SUL)**



Deliberação da Assembleia Municipal de Leiria em sessão datada de 26/06/2026, sob proposta da Câmara Municipal DEL n.º 629/26, ao abrigo do disposto na alínea p) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 7/2023, de 12 de setembro, na sua redação atual.



## ÍNDICE

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Cláusula 1.ª   Objeto da concessão                         | 1  |
| Cláusula 2.ª   Contrato                                    | 1  |
| Cláusula 3.ª   Uso                                         | 2  |
| Cláusula 4.ª   Prazo da Concessão                          | 2  |
| Cláusula 5.ª   Prazo de início de exploração               | 2  |
| Cláusula 6.ª   Preço da concessão                          | 2  |
| Cláusula 7.ª   Caução                                      | 3  |
| Cláusula 8.ª   Obrigações do concessionário                | 3  |
| Cláusula 9.ª   Responsabilidade do concessionário          | 4  |
| Cláusula 10.ª   Seguros                                    | 4  |
| Cláusula 11.ª   Encargos do concessionário                 | 5  |
| Cláusula 12.ª   Realização de obras                        | 5  |
| Cláusula 13.ª   Suspensão temporária da atividade          | 5  |
| Cláusula 14.ª   Proibição de cedência                      | 5  |
| Cláusula 15.ª   Sequestro                                  | 6  |
| Cláusula 16.ª   Resgate                                    | 6  |
| Cláusula 17.ª   Responsável pela gestão do contrato        | 7  |
| Cláusula 18.ª   Resolução pelo concedente                  | 7  |
| Cláusula 19.ª   Denúncia do contrato                       | 8  |
| Cláusula 20.ª   Resolução por motivos de interesse público | 8  |
| Cláusula 21.ª   Resolução pela concessionária              | 8  |
| Cláusula 22.ª   Extinção do contrato                       | 8  |
| Cláusula 23.ª   Devolução do objeto da concessão           | 9  |
| Cláusula 24.ª   Publicidade                                | 9  |
| Cláusula 25.ª   Comunicações e notificações                | 9  |
| Cláusula 26.ª   Fiscalização                               | 9  |
| Cláusula 27.ª   Foro competente                            | 9  |
| Cláusula 28.ª   Legislação aplicável                       | 10 |
| Cláusula 29.ª   Proteção de dados                          | 10 |
| Cláusula 30.ª   Âmbito da aplicação                        | 10 |



## CADERNO DE ENCARGOS

Processo Administrativo- HP/03/2026

**HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL - EDIFÍCIO DESTINADO A ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS, SITO NO PARQUE MUNICIPAL TENENTE-CORONEL JAIME FILIPE DA FONSECA (EDIFÍCIO SUL)**

### CAPÍTULO I | DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Cláusula 1.<sup>a</sup> | Objeto da concessão

1. O presente Caderno de Encargos estabelece as condições da concessão do direito de utilização privativa do edifício integrado no domínio público municipal, destinado à exploração de atividade de restauração e bebidas, sito no Parque Municipal Tenente-Coronel Jaime Filipe da Fonseca (Edifício Sul).
2. A concessão compreende, ainda, a utilização privativa das áreas adjacentes identificadas na planta que constitui o Anexo I ao Procedimento, destinadas a esplanada.
3. O Edifício e as áreas destinadas a esplanada são entregues no estado físico e de conservação em que se encontram à data da adjudicação.

**Área coberta do edifício - 72,50m<sup>2</sup>**

**Áreas destinadas a esplanada - 287,50m<sup>2</sup> (coberta e descoberta)**

**Área total a concessionar - 360m<sup>2</sup>**

4. O adjudicatário declara conhecer o estado de conservação do imóvel e das áreas destinadas a esplanada, aceitando-os sem reservas, admitindo expressamente que não enfermam de vícios que desvalorizem ou impeçam a realização do fim a que se destinam.

#### Cláusula 2.<sup>a</sup> | Contrato

1. A concessão do direito do uso privativo do edifício municipal identificado na cláusula anterior e áreas destinadas a esplanada depende da celebração de contrato escrito.



2. O Município notifica, por escrito, o adjudicatário da data e local da celebração do respetivo contrato, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias.
3. Caso o adjudicatário não compareça na data prevista para a celebração do contrato, sem motivo justificado, fica sem efeito a adjudicação definitiva, com perda do valor da totalidade das quantias entregues ao Município.

#### **Cláusula 3.ª | Uso**

1. O edifício integrado no domínio público municipal e respetivas áreas de esplanada destinam-se, exclusivamente, à instalação e funcionamento de um estabelecimento de restauração e bebidas.
2. O concessionário beneficia apenas do direito de uso privativo para os fins previstos no presente Caderno de Encargos, sendo proibida a alteração do uso sem autorização prévia da Câmara Municipal.

#### **Cláusula 4.ª | Prazo da Concessão**

1. A concessão do uso privativo vigora pelo prazo de 5 (cinco) anos.
2. O prazo referido no número anterior conta-se a partir da data da celebração do contrato de concessão.
3. Findo o prazo contratual, a concessão extingue-se automaticamente sem necessidade de qualquer notificação.

#### **Cláusula 5.ª | Prazo de início de exploração**

O início da atividade do estabelecimento de restauração e bebidas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, contados a partir da data de celebração do contrato de concessão do direito de uso privativo.

#### **Cláusula 6.ª | Preço da concessão**

1. Pela atribuição do direito de uso privativo do edifício municipal e espaços destinados a esplanada, é devido o pagamento mensal da contrapartida financeira resultante da adjudicação em hasta pública, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. O pagamento é efetuado do seguinte modo:
  - a) Nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à notificação da adjudicação provisória, que ocorre com a assinatura do auto de adjudicação, o adjudicatário provisório procede ao pagamento do montante correspondente à primeira contrapartida mensal devida, que resultar do lanço mais elevado, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, através de transferência bancária, para o NIB a indicar pelo Município de Leiria;
  - b) A contrapartida financeira mensal seguinte vence-se no 1.º (dia) útil do mês a que disser respeito, podendo ser paga até ao 8.º (oitavo) dia útil, por referência multibanco, transferência bancária ou em numerário, nos postos de cobrança do Município:



- c) A contrapartida financeira mensal devida pela concessão será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização das rendas não habitacionais publicado anualmente em Diário da República.
- d) O não pagamento constitui causa de incumprimento contratual.

#### **Cláusula 7.ª | Caução**

1. O adjudicatário deverá prestar uma caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais, correspondente a 3 (três) contraprestações pecuniárias mensais, no valor devido pela concessão de uso privativo.
2. A caução poderá ser prestada através de garantia bancária On first demand ou por depósito em dinheiro à ordem do Município de Leiria, a efetuar na Tesouraria do Município de Leiria.
3. A caução deve ser prestada na data da celebração do contrato e será mantida até ao termo do contrato de concessão de uso privativo.
4. A não prestação de caução, por razões imputáveis ao adjudicatário, determina a caducidade da adjudicação.
5. O Município pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo concessionário.

#### **Cláusula 8.ª | Obrigações do Concessionário**

Constituem obrigações do concessionário:

- a) Proceder à abertura do estabelecimento no prazo de 30 dias (trinta) dias seguidos, contados da data da outorga do contrato, salvo se se verificarem motivos de força maior que não lhe sejam imputáveis;
- b) Pagar o preço devido pela concessão;
- c) Celebrar os contratos necessários ao normal funcionamento do estabelecimento, nomeadamente, o de fornecimento de energia elétrica, água e gás;
- d) Adquirir e instalar, a suas expensas, todos os equipamentos, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do objeto da concessão;
- e) Adquirir e instalar os elementos de mobiliário urbano a colocar nas esplanadas;
- f) Proceder à separação adequada de resíduos, encaminhando-os para os ecopontos e recipientes de resíduos sólidos urbanos existentes;
- g) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento do espaço, bem como, os encargos delas resultantes;
- h) O pagamento de multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito da exploração do espaço;
- i) Não utilizar o espaço para fins diferentes do objeto do contrato da concessão;
- j) Manter o espaço, os equipamento e mobiliário nele existente em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, cumprindo com as normas sanitárias, de higiene e segurança;



- k) Recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento da sua atividade;
- l) Findo o contrato de concessão restituir o espaço em perfeitas condições de conservação e limpeza;
- m) Acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Leiria ou pelo seu Presidente, ou, ainda, por qualquer outra autoridade pública;
- n) Garantir o funcionamento diário, a manutenção e a limpeza das instalações sanitárias confinantes ao edifício, incluindo o fornecimento de todos os consumíveis necessários ao seu bom funcionamento;
- o) Permitir o livre acesso às Instalações sanitárias ao público em geral;
- p) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que o altere;
- q) Cumprir com as normas legais e regulamentares no que respeita ao mobiliário e equipamentos a instalar nas áreas destinadas a esplanada;
- r) Não ocupar área superior à concessionada.

#### **Cláusula 9.ª | Responsabilidade do concessionário**

O concessionário é responsável por todos os prejuízos e danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados ao Município de Leiria ou a terceiros que, por qualquer motivo, resultem da sua atividade, da atuação dos seus trabalhadores ou deficiente execução das obrigações contratuais.

#### **Cláusula 10.ª | Seguros**

1. O concessionário obriga-se a celebrar e manter em vigor, durante todo o período de vigência da concessão, um seguro de responsabilidade civil de exploração destinado a garantir a cobertura dos danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, incluindo o Município de Leiria, por ação ou omissão do concessionário, dos seus colaboradores ou trabalhadores.
2. O concessionário obriga-se igualmente, a celebrar e manter válido um seguro multirrisco que cubra o imóvel objeto de concessão abrangendo, designadamente, danos causados por água, atos de vandalismo e roubo ou furto, Incêndio, queda de raio ou explosão, tempestades e fenómenos sísmicos.
3. O seguro previsto deverá garantir um capital mínimo de 300 000,00€ (trezentos cinquenta mil Euros) ou outro valor que venha a ser determinado pelo Município de Leiria.
4. Em todas as apólices exigidas nos números anteriores, o Município de Leiria deverá constar como beneficiário do seguro.
5. O concessionário obriga-se a entregar à Câmara Municipal de Leiria uma cópia autenticada das apólices e o respetivo comprovativo de pagamento do prémio no prazo de 30 dias úteis a contar da data de assinatura do contrato, bem assim sempre que ocorra a sua renovação anual.

#### **Cláusula 11.<sup>a</sup> | Encargos do concessionário**

São da responsabilidade do concessionário todas as despesas com:

- a) Manutenção da rede de gás, água, esgotos e outros do espaço;
- b) Manutenção da rede de CATV no interior do espaço;
- c) Manutenção dos sistemas de SADI e de deteção de incêndio do edifício;
- d) A manutenção de sistemas e equipamentos elétricos do edifício concessionado;
- e) Conservação de sistemas e equipamentos móveis existentes no respetivo espaço;
- f) Os danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da sua utilização;
- g) Implementação do HACCP (sistema de gestão de qualidade alimentar), e custos associados de empresa certificada para o efeito, caso seja aplicável.

#### **Cláusula 12.<sup>a</sup> | Realização de obras**

1. É da responsabilidade do Concessionário a realização de obras e intervenções de manutenção e conservação, destinadas a garantir a limpeza e a segurança do objeto da concessão do uso privativo durante o período de vigência do contrato de concessão.
2. Quaisquer outras obras ou intervenções carecem de autorização expressa e prévia da entidade concedente e, quando autorizadas, são executadas por conta do concessionário ficando as mesmas, propriedade da entidade concedente, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação, seja a que título for.

#### **Cláusula 13.<sup>a</sup> | Suspensão temporária da atividade**

1. O concessionário apenas poderá suspender a sua atividade, quando tal resulte:
  - a) De ordem expressa do Município de Leiria;
  - b) De ordem expressa de uma entidade pública proferida no âmbito das suas competências;
  - c) Em caso de força maior, desde que devidamente reconhecido como tal pelo Município de Leiria;
  - d) Sempre que tal decorra da lei;
2. Ocorrida qualquer das situações previstas nas alíneas b) e c) do número anterior, o concessionário deverá comunicar tal facto ao Município de Leiria, no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data da ocorrência, através de carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico.
3. A atividade deverá ser reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária.



**Cláusula 14.ª | Proibição de cedência**

1. É proibida a cedência da posição contratual.
2. A violação do disposto no número anterior, constitui fundamento para a resolução do contrato.

**Cláusula 15.ª | Sequestro**

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o 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 por motivos imputáveis ao concessionário, nomeadamente quando se verifiquem:
  - a) O abandono, sem causa legítima, do edifício e áreas de esplanada e ou da atividade de exploração a ele associada, entendendo-se, como tal, a suspensão da atividade, sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 (trinta) dias seguidos ou 60 (sessenta) interpolados;
  - b) Perturbações ou deficiências graves na organização e desenvolvimento da atividade objeto da concessão de forma regular, ou no estado geral das instalações e ou equipamentos que comprometam a continuidade e ou a regularidade da concessão ou a integridade e segurança de pessoas e bens;
3. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas necessárias ao restabelecimento da normalidade da respetiva exploração.
4. Se o concessionário se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim for entendido pelo concedente como conveniente para o interesse público.

**Cláusula 16.ª | Resgate**

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 422.º do Código dos Contratos Públicos, o Município de Leira pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso de 18 (meses).
2. O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 3 (três) meses de antecedência.
3. Em caso de resgate, o concessionário tem o direito a receber do concedente, a título de indemnização, uma quantia aferida em função do investimento efetuado, devidamente comprovado, calculado à taxa média de amortização prevista por lei para o tipo de equipamento considerado, e o ano do resgate, face ao tempo em falta para o final da concessão.
4. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.



**Cláusula 17.<sup>a</sup> | Responsável pela gestão do contrato**

1. O acompanhamento, controlo e gestão da execução do contrato são realizados pelo Município de Leiria, através do responsável pela gestão do contrato.
2. A função nuclear do responsável pela gestão do contrato é a de acompanhar permanentemente a execução deste, verificando o cumprimento das obrigações contratuais entre as partes e se as mesmas estão a ser devidamente cumpridas, designadamente a sua execução técnica, temporal, material e financeira.
3. Sempre que sejam detetados desvios, defeitos ou anomalias na execução do contrato, o responsável pela gestão do contrato deve comunicá-los de imediato ao Presidente da Câmara Municipal, propondo, em relatório fundamentado, as medidas que se revelem adequadas ao caso.

**Cláusula 18.<sup>a</sup> | Resolução pelo concedente**

1. O Município de Leiria pode resolver o contrato de concessão em caso de incumprimento das obrigações legais e contratuais por parte do concessionário, nos termos da legislação aplicável.
2. Constituem, designadamente, fundamentos para a resolução do contrato por parte do Município de Leiria:
  - a) Incumprimento grave e reiterado do contrato por facto culposo da concessionária;
  - b) Atraso no pagamento da contrapartida financeira mensal, por período superior a 60 (sessenta) dias;
  - c) A violação reiterada das regras sanitárias e de higiene;
  - d) A utilização do edifício para fim diverso daquele a que se destina;
  - e) O desvio do objeto da concessão;
  - f) A cessão da posição contratual e a subcontratação da concessão;
  - g) O falecimento ou a extinção do concessionário;
  - h) A declaração de insolvência;
  - i) A oposição reiterada por parte do concessionário ao exercício dos poderes de fiscalização pelo concedente;
  - j) O abandono pelo concessionário do espaço, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
  - k) A repetição, após retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
  - l) A obstrução ao sequestro;



- m) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou pelos regulamentos aplicáveis ou pelas cláusulas do contrato;
- n) A violação reiterada do horário de funcionamento;
- o) A desobediência às instruções emanadas pelo concedente, no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, em especial no que se refere à qualidade do serviço e ao cumprimento de regras sanitárias;
- p) A realização de obras sem prévia autorização por escrito do concedente.
- q) Em caso de sinistro, incumprimento da obrigação de reconstrução das instalações e equipamentos afetos à concessão;
- r) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato de concessão.
- s) Recusa reiterada em proceder à manutenção e conservação das instalações e equipamentos afetos à concessão;
- t) Recusa reiterada na execução de obras indispensáveis à manutenção de segurança de pessoas e bens.

3. Operada a resolução do contrato de concessão, a concessionária deve entregar ao concedente, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção da comunicação de resolução, o edifício municipal e áreas de esplanada livres de quaisquer ónus ou encargos, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização à concessionária.

#### **Cláusula 19.ª | Denúncia do contrato**

O concessionário pode denunciar o contrato, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria, com antecedência mínima de 3 (três) meses.

#### **Cláusula 20.ª | Resolução por motivos de interesse público**

O Município de Leiria pode resolver o contrato, por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sem prejuízo do pagamento de justa indemnização ao concessionário e ressarcimento de todas as perdas e danos sofridas pela concessionária em consequência da resolução contratual.

#### **Cláusula 21.ª | Resolução pela concessionária**

A concessionária tem o direito de resolver o contrato de concessão nos casos em que o concedente torne impossível o cumprimento das suas obrigações ou torne desproporcionadamente oneroso tal cumprimento, caso em que deverá ser indemnizada.

#### **Cláusula 22.ª | Extinção do contrato**

Findo o contrato, por qualquer das formas constantes das cláusulas anteriores ou por caducidade, as benfeitorias que hajam sido realizadas naqueles espaços reverterem para o



Município de Leiria, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, que também não poderá invocar o direito de retenção, seja a que título for.

**Cláusula 23.<sup>a</sup> | Devolução do objeto da concessão**

1. O edifício municipal assim como as áreas destinadas a esplanadas, devem ser entregues em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 20 (vinte) dias após o fim do contrato.
2. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo concessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do espaço devem ser removidos no prazo referido no número anterior.
3. Os bens do concessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do espaço e cuja remoção lhe possa causar dano, não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Leiria, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

**CAPÍTULO II | DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 24.<sup>a</sup> | Publicidade:**

A instalação/colocação de quaisquer dispositivos publicitários está sujeita a prévia autorização da entidade concedente e licenciamento municipal, nos termos da legislação aplicável.

**Cláusula 25.<sup>a</sup> | Comunicações e notificações**

1. Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços eletrónicos indicados, exceto, se alguma das partes tiver comunicado por escrito, endereço distinto para esse fim.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada à outra parte.

**Cláusula 26.<sup>a</sup> | Fiscalização**

É reservado ao Município de Leiria, através dos seus órgãos, o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações impostas ao concessionário, nos termos constantes das cláusulas do presente caderno de encargos e pela legislação aplicável em vigor, desde que a competência lhe esteja legalmente cometida, bem como endereçar ao concessionário sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento dos espaços objeto do presente procedimento.

**Cláusula 27.<sup>a</sup> | Foro competente**

Para resolução dos litígios emergentes do contrato de concessão do direito do uso privativo serão competentes os tribunais da comarca de Leiria, com expressa exclusão de quaisquer outros.



**Cláusula 28.ª | Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissa no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, no Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, o Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, todos na sua redação atual, bem como os elementos do procedimento (Programa de Procedimento e Caderno de Encargos) e demais legislação especial, atualmente em vigor.

**Cláusula 29.ª | Proteção de Dados**

1. Os dados pessoais recolhidos destinam-se exclusivamente à tramitação do presente procedimento e à execução do contrato.
2. O Município de Leiria é a entidade responsável pelo tratamento dos dados pessoais.
3. O tratamento é efetuado em conformidade com o Regulamento (UE) 2016/679 (RGPD) e demais legislação aplicável.
4. Os titulares dos dados podem exercer os direitos legalmente previstos através dos contactos do Município.

**Cláusula 30.ª | Âmbito de aplicação**

Ao contrato a celebrar na sequência do presente procedimento aplicam-se as cláusulas do presente Caderno de Encargos.