



6

Hasta Pública n.º 1/2026

CADERNO DE ENCARGOS

Concessão do uso privativo de espaço da freguesia, destinado a estabelecimento de restauração e bebidas com área de esplanada, sito no Parque Desportivo e Lazer de Olho Marinho



6

Freguesia de Olho Marinho

HASTA PÚBLICA n.º 1/2026

CADERNO DE ENCARGOS

ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS COM ÁREA DE ESPLANADA SITO NO PARQUE DESPORTIVO E LAZER DE OLHO MARINHO

Índice

Cláusula 1. ^a Objeto do contrato	2
Cláusula 2. ^a Contrato.....	2
Cláusula 3. ^a Vigência e eficácia da concessão	2
Cláusula 4. ^a Taxa devida pela concessão	3
Cláusula 5. ^a Obrigações gerais do concessionário	3
Cláusula 6. ^a Encargos do concessionário	4
Cláusula 7. ^a Realização de obras	5
Cláusula 8. ^a Suspensão temporária do funcionamento do estabelecimento.....	5
Cláusula 9. ^a Cessão da posição contratual e subcontratação	6
Cláusula 10. ^a Responsabilidade do concessionário	6
Cláusula 11. ^a Obrigações gerais da Freguesia de Olho Marinho	6
Cláusula 12. ^a Fiscalização e acompanhamento da concessão	7
Cláusula 13. ^a Caducidade.....	7
Cláusula 14. ^a Rescisão	8
Cláusula 15. ^a Denúncia.....	9
Cláusula 16. ^a Revogação por mútuo acordo	9
Cláusula 17. ^a Resolução	9
Cláusula 18. ^a Extinção da concessão.....	10
Cláusula 19. ^a Devolução do bem	10
Cláusula 20. ^a Comunicações e notificações.....	11
Cláusula 21. ^a Celebração do contrato de cedência	11
Cláusula 22. ^a Legislação aplicável	11



[Handwritten signature]

Freguesia de Olho Marinho

Cláusula 1.^a | Objeto do contrato

O presente caderno de encargos destina-se a definir o conteúdo e os termos do contrato de concessão de utilização privativa de imóvel integrado no domínio público da Freguesia de Olho Marinho para instalação e exploração de estabelecimento de restauração e bebidas com área de esplanada, a seguir identificado:

- Zona de cafetaria com a área de 92,00m²; e
- Zona dependente de esplanada com a área de 24,30m²;
- Zona de arrumos e WCs.

Cláusula 2.^a | Contrato

1. A concessão de utilização privativa do espaço identificado na cláusula anterior é titulada por contrato que se rege pelo disposto no presente caderno de encargos e pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

2. O contrato integra ainda os seguintes elementos:

- a) Os suprimentos dos erros e omissões do caderno de encargos, identificados pelos interessados, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
- c) O presente caderno de encargos;
- d) O auto de arrematação;
- e) A ata do ato público.

Cláusula 3.^a | Vigência e eficácia da concessão

1. A concessão de utilização privativa tem a duração de 3 (três) anos, com início na data da assinatura do respetivo instrumento contratual.

2. O contrato considerar-se-á renovável por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, até ao limite máximo acumulado de 7 (sete) anos.



Freguesia de Olho Marinho

3. A Junta de Freguesia poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante pré-aviso por carta registada com aviso de receção com a antecedência mínima de 6 (seis) meses relativamente ao termo do prazo do contrato ou das suas eventuais renovações, caso pretenda conferir outro uso ou destino de interesse público ao local.

Cláusula 4.^a | Taxa devida pela concessão

1. Pela utilização a título privativo e exclusivo do bem dominial concedido é devido o pagamento de um valor mensal, cujo montante global corresponde ao valor resultante da licitação.
2. A taxa será paga em prestações mensais de igual valor, a pagar por cheque bancário ou em numerário, nos postos de cobrança da Freguesia, ou através de transferência bancária.
3. No momento da outorga do contrato, o concessionário efetuará o pagamento da primeira prestação, devendo pagar as restantes até ao 8.º dia de cada mês, com início no primeiro dia do mês seguinte ao da outorga do contrato.
4. Em caso de atraso no pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias seguidos, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor das prestações em atraso, os juros de mora sobre o montante em dívida, à taxa legalmente fixada para o efeito, pelo período correspondente à mora.

Cláusula 5.^a | Obrigações gerais do concessionário

Constituem obrigações do concessionário:

- a) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento do estabelecimento, bem como os encargos delas resultantes;
- b) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para realização de obras no espaço, sem prejuízo do cumprimento do previsto na clausula 7.^a;
- c) O pagamento de multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito da exploração do espaço;
- d) Instalar os equipamentos necessários e abrir ao público o estabelecimento no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos contados da data da assinatura do contrato de concessão, salvo se se verificarem motivos de força maior devidamente fundamentados, que não lhe sejam imputáveis e que como tal sejam reconhecidos pela Freguesia de Olho Marinho;



Freguesia de Olho Marinho

- e) Exercer o dever de utilização regular do bem, mantendo o estabelecimento em funcionamento durante todo o ano civil, salvo dois períodos de encerramento para férias não superiores a 15 (quinze) dias seguidos;
- f) Proceder ao pagamento das prestações mensais nas condições fixadas no presente caderno de encargos;
- g) Não utilizar o espaço para fins diferentes do objeto da concessão;
- h) Explorar o espaço em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança do mesmo, bem como à qualificação do pessoal que aí preste o seu trabalho;
- i) Manter o espaço e o equipamento nele existente em perfeito estado de conservação e funcionamento;
- j) Instalar todo o mobiliário e/ou equipamento necessário ao funcionamento do espaço objeto de concessão, bem como a prover a sua manutenção, limpeza, segurança e vigilância;
- k) Recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento da sua atividade;
- l) O cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal empregado, correndo por sua conta todos os encargos que daí resultarem;
- m) Com a extinção do direito de utilização privativa, restituir o espaço objeto da concessão em perfeitas condições de conservação e limpeza, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos, nos termos previstos na cláusula 19.ª;
- n) Colaborar com os serviços da Junta de Freguesia e demais entidades no exercício das atividades de fiscalização e de acompanhamento da concessão, permitindo o acesso ao espaço concedido e disponibilizando toda a informação que lhe seja solicitada;
- o) Permitir o acesso e ceder o espaço exterior (esplanada) aquando a realização de eventos pela Junta de Freguesia ou associações da Freguesia com a devida autorização;
- p) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam dirigidas pela Freguesia de Olho Marinho ou por qualquer outra autoridade pública no exercício das suas competências.

Cláusula 6.ª | Encargos do concessionário

São da responsabilidade do concessionário todas as despesas com:



Freguesia de Olho Marinho

- a) Taxas, licenças ou autorizações e impostos, despesas de telecomunicações e outros encargos que forem legalmente devidos pela utilização privativa do espaço e eventual realização de obras;
- b) Tratamento de resíduos;
- c) A celebração dos contratos de fornecimento de água, eletricidade e gás;
- d) Manutenção da rede de gás, água, esgotos e outros do espaço;
- e) A manutenção de sistemas e equipamentos elétricos do espaço, caso seja aplicável;
- f) Conservação de sistemas e equipamentos móveis existentes no respetivo espaço, caso seja aplicável;
- g) Os danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da utilização do bem objeto de utilização privativa;
- h) Quaisquer obras de conservação, reparação e manutenção decorrentes da utilização do bem objeto de utilização privativa, sem direito a qualquer compensação no final da vigência do contrato;
- i) Implementação do HACCP (sistema de gestão de qualidade alimentar), de acordo com os princípios do "Codex Alimentarius", e custos associados de empresa certificada para o efeito, caso seja aplicável.

Cláusula 7.^a | Realização de obras

1. O concessionário não pode realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação do espaço, sem prévia autorização da Freguesia de Olho Marinho.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, compete ao concessionário realizar no espaço as obras necessárias ao normal desenvolvimento da atividade do estabelecimento, bem como obter as licenças ou autorizações exigíveis por lei.

Cláusula 8.^a | Suspensão temporária do funcionamento do estabelecimento

1. O concessionário apenas poderá suspender o funcionamento do estabelecimento quando tal resulte de:
 - a) ordem expressa da Freguesia de Olho Marinho;
 - b) ordem expressa de uma entidade pública proferida no âmbito das suas competências;



Freguesia de Olho Marinho

c) circunstâncias de força maior, devidamente fundamentadas e que como tal sejam reconhecidas pela Freguesia de Olho Marinho, designadamente as que podem justificar a extinção da concessão ao abrigo da cláusula 15.ª;

d) Ações de desinfestação e ou de higienização.

2. Ocorrida qualquer das situações previstas nas alíneas b) a d) no número anterior, o concessionário deve comunicar tal facto à Freguesia de Olho Marinho no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data da ocorrência, por correio eletrónico (geral@olhomarinho.net) dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia.

3. A atividade do estabelecimento deve ser reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária.

4. Nas situações previstas nas als. a) a c) do n.º 1, a suspensão temporária do funcionamento do estabelecimento determina a suspensão quer do prazo de vigência da concessão, quer da obrigação de pagamento da taxa devida pela concessão.

5. O encerramento do estabelecimento para descanso semanal do pessoal não é considerado incumprimento do dever de utilização regular do bem, nem suspensão temporária da atividade do estabelecimento.

Cláusula 9.ª | Cessão da posição contratual e subcontratação

Na presente concessão de uso privativo não é permitida a cessão da posição contratual nem a subcontratação.

Cláusula 10.ª | Responsabilidade do concessionário

O concessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício da atividade do estabelecimento no espaço objeto do direito de uso privativo.

Cláusula 11.ª | Obrigações gerais da Freguesia de Olho Marinho

1. A Freguesia assume a obrigação de garantir que o concessionário usufrua do bem concedido com abstenção de interferência ou perturbação de terceiros, devendo atuar, de forma adequada e



Freguesia de Olho Marinho

suficiente, na defesa da individualidade e exclusividade do direito de uso privativo, bem como no sentido de acautelar as condições de segurança e funcionalidade do bem concedido.

2. O concessionário deve comunicar à Freguesia de Olho Marinho a ocorrência de situações de atuação ilícita lesiva por parte de terceiros que perturbem ou impeçam a utilização do espaço e ou o funcionamento do estabelecimento nele instalado.

3. Em caso de destruição total ou parcial do espaço concedido por facto não imputável ao concessionário, que impeça em absoluto a continuação do exercício da atividade desenvolvida no estabelecimento e que resulte de ato ilícito de natureza criminal ou outra praticado por terceiro, ou de intempérie ou catástrofe natural imprevista, a Freguesia de Olho Marinho assume a obrigação de executar, a expensas suas, as obras e os trabalhos necessários à reposição do edificado e do espaço envolvente nas condições existentes antes da destruição.

Cláusula 12.^a | Fiscalização e acompanhamento da concessão

1. É reservado à Freguesia de Olho Marinho o poder de fiscalizar, através dos seus órgãos no exercício das competências que lhes estão legalmente cometidas, o cumprimento das obrigações impostas ao concessionário, nos termos constantes das cláusulas do contrato e das normas legais e regulamentares aplicáveis, podendo dirigir-lhe determinações vinculativas destinadas a garantir aquele cumprimento e a prevenir desvios à finalidade da concessão.

2. A Freguesia de Olho Marinho dispõe da faculdade de acompanhar o exercício do direito de uso privativo do bem, podendo endereçar ao concessionário sugestões e orientações destinadas a acautelar a melhor utilização do espaço na perspetiva da prossecução do interesse público.

3. Para os efeitos do disposto na presente cláusula, a Freguesia está impedido de, através de quaisquer atos ou factos materiais ou jurídicos, vedar ou perturbar o gozo pelo concessionário do bem dominial concedido.

Cláusula 13.^a | Caducidade

1. A concessão de utilização privativa caduca com:

a) o decurso do respetivo prazo de vigência;

b) a desafetação do espaço objeto de utilização privativa do domínio público para o domínio privado da freguesia;



Freguesia de Olho Marinho

c) a impossibilidade superveniente, absoluta e definitiva de execução do contrato por destruição ou inutilização total do espaço concedido decorrente de casos de força maior ou situações imprevisíveis não imputáveis à Freguesia de Olho Marinho nem ao concessionário;

d) o falecimento ou a extinção da pessoa coletiva do concessionário;

e) a declaração de insolvência ou de falência do concessionário.

2. A caducidade da concessão não confere ao concessionário o direito a qualquer tipo de compensação ou a indemnização por danos.

Cláusula 14.^a | Rescisão

1. A Freguesia de Olho Marinho pode, a todo o tempo, resolver o contrato de concessão em caso de atuação ilícita e culposa imputável ao concessionário traduzida em incumprimento contratual e que inviabilize a manutenção da relação de concessão, nos termos do disposto no número seguinte.

2. Constituem, designadamente, fundamentos para a rescisão do contrato:

a) O não pagamento do valor mensal da concessão por período igual ou superior a 3 meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;

b) A violação reiterada e grave das regras de higiene;

c) A utilização do espaço para fim diverso daquele a que se destina;

d) A cessão da posição contratual e a subcontratação da concessão;

e) A oposição reiterada por parte do concessionário ao exercício dos poderes de fiscalização pelo concedente;

f) O abandono do espaço pelo concessionário, entendendo-se como tal a interrupção ou cessação da atividade sem causa justificada e durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, quando exista forte indício de que o mesmo não voltará a retomar a atividade do estabelecimento com regularidade;

g) O incumprimento de qualquer obrigação imposta por cláusula contratual, lei ou regulamento aplicável.

3. Em caso de rescisão da concessão ao abrigo da presente cláusula, os bens do concessionário que, por qualquer forma, se encontrem fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do espaço, bem como as benfeitorias resultantes de obras executadas ao abrigo do disposto na cláusula 7.^a



Freguesia de Olho Marinho

revertem gratuitamente o para Freguesia de Olho Marinho, sem que o concessionário possa arrogar-se o direito a qualquer compensação ou indemnização.

Cláusula 15.^a | Denúncia

1. O concessionário pode, a todo o tempo, denunciar o contrato de concessão, invocando motivos devidamente fundamentados, mediante envio de comunicação por correio eletrónico (geral@olhomarinho.net), dirigido ao Presidente da Junta de Freguesia, com antecedência não inferior a 3 meses.
2. A denúncia do contrato produz efeitos após a aceitação pela Freguesia de Olho Marinho dos motivos invocados, com a necessária salvaguarda do interesse público subjacente à concessão.

Cláusula 16.^a | Revogação por mútuo acordo

1. A Freguesia de Olho Marinho e o concessionário podem, a todo o tempo, revogar o contrato de concessão por mútuo acordo, no qual são fixadas as condições para a cessação da utilização privativa do espaço concessionado.
2. A revogação produz efeitos à data determinada pelas partes.
3. A revogação não pode revestir forma menos solene do que a do contrato.

Cláusula 17.^a | Resolução

1. A Freguesia de Olho Marinho pode, a todo o tempo, resolver unilateralmente o contrato de concessão por imperativos de interesse público devidamente fundamentados por referência aos princípios gerais por que se rege a atividade administrativa, sem prejuízo do pagamento de justa indemnização ao concessionário.
2. O valor da indemnização a atribuir ao concessionário deve ser apurado segundo critérios de razoabilidade e equidade, por forma a ressarcir as perdas e danos sofridos correspondentes às despesas que ainda não estejam amortizadas e que representem investimentos em bens inseparáveis dos espaços ocupados ou em bens cuja desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.



Freguesia de Olho Marinho

Cláusula 18.^a | Extinção da concessão

1. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas anteriores, a concessão extingue-se por força de alteração anormal e imprevisível das circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar, desde que a exigência das obrigações por si assumidas afete gravemente os princípios da boa-fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato, havendo lugar ao pagamento de justa indemnização nos termos previstos no n.º 2 da cláusula anterior.
2. Finda a concessão por qualquer das formas previstas no contrato ou na lei, cessa a obrigação de pagamento da taxa devida pela concessão e reverterem para a Freguesia de Olho Marinho as benfeitorias que hajam sido realizadas no espaço objeto da concessão, designadamente as resultantes de obras executadas ao abrigo da cláusula 7.^a.
3. Salvo o regime previsto na cláusula anterior e no n.º 1 da presente cláusula, o concessionário não tem direito a qualquer indemnização ou compensação, nem poderá invocar o direito de retenção seja a que título for.

Cláusula 19.^a | Devolução do bem

1. Extinta a concessão por qualquer das formas previstas nas cláusulas anteriores, o espaço objeto de utilização privativa deve ser reposto na situação em que se encontrava à data do início da concessão e entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.
2. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo concessionário e os adornos que possam ser retirados sem danificar o 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 desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada do espaço ocupado não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para a Freguesia de Olho Marinho, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.
4. A obrigação de devolução do bem nos termos estabelecidos na presente cláusula não é aplicável no caso de a extinção da concessão ocorrer nas situações previstas na alínea. c) do n.º 1 da cláusula 8.^a.



Freguesia de Olho Marinho

Cláusula 20.^a | 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 com a maior brevidade possível.

Cláusula 21.^a | Celebração do contrato de cedência

Os prazos previstos no presente caderno de encargos e no contrato de concessão contam-se nos termos do disposto no Código do Procedimento Administrativo, salvo disposição contratual específica.

Cláusula 22.^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, alterado, na parte aplicável às autarquias locais, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.