



**CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR E RESPECTIVA EXPLANADA DA FONTE FÉRREA DA  
JUNTA DE FREGUESIA DE CACHOPO**

**CADERNO DE ENCARGOS**



**Capítulo I**  
**DISPOSIÇÕES PRINCIPAIS**

**Artigo 1º**

**Disposição Introdutória**

- 1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a concessão da exploração do bar e respetiva explanada da fonte férrea da Junta de freguesia de cachopo - situado na Estrada 124.
- 2 - Toda a correspondência relativa a processos de contratação de serviços e bens deverá ter referência expressa ao convite para apresentação de proposta e ser dirigida a: [geral@jf-cachopo.pt](mailto:geral@jf-cachopo.pt), Rua da Ordem de São Tiago 40, 8800-014 Cachopo, tel.: +351 289844112.
- 3 - A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia de Cachopo por deliberação de 16 de abril de 2024, ao abrigo da alínea b) do nº1 do artigo 20º do Código dos Contratos Públicos, com vista à celebração de um contrato de concessão de exploração descrito no presente Caderno de Encargos.

**Artigo 2º**

**Objeto**

O presente concurso compreende a concessão do seguinte:

- Bar e áreas conexas (área total 183,03 m<sup>2</sup>)
  - a) Cozinha 8 m<sup>2</sup>
  - b) Esplanada exterior 123,61 m<sup>2</sup>
  - c) Instalações sanitárias 6,73 m<sup>2</sup>

**Artigo 3º**

**Equipamento, Obras e Sinalética**

1. A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração é da responsabilidade do Concessionário.
2. Quaisquer obras do espaço terão de ser previamente autorizadas pela Junta de Freguesia de cachopo e o respetivo custo será da responsabilidade do Concessionário.
3. Tendo como finalidade a salvaguarda do nível de qualidade do serviço e das instalações, a aquisição prevista no número 1 deve ser submetida à apreciação e aprovação da Junta de Freguesia de Cachopo.

4. O concessionário é responsável por todas as obras necessárias à atividade de cafetaria, devendo as mesmas ser previamente aprovadas pela Junta de Freguesia de Cachopo.

5. As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena de o Concessionário ficar constituído na obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia de Cachopo no valor que esta tenha que suportar para as terminar ou destruir.

6. Qualquer estrutura, mobiliário e afixação de informação ou sinalética, esplanada, toldo, chapéus de sol, carece de aprovação prévia da Junta de Freguesia de Cachopo.

#### **Artigo 4º**

##### **Vigência do Contrato**

1. A Concessão de exploração vigora pelo prazo 2 anos, a contar da data de outorga do contrato, renovável por igual período.

2. A Concessão pode ser prorrogada por igual período de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:

a) Ser solicitada pelo Concessionário até ao 90º dia imediatamente anterior ao final do contrato, através de carta registrada com aviso de receção;

b) Indicar as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe pagar que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano.

3. A Junta de Freguesia de Cachopo reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da Concessão.

4. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do número 2 será considerada pela Junta de Freguesia de Cachopo como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de Concessão.

5. Verificando-se o previsto no número anterior, a Junta de Freguesia de Cachopo promoverá, de imediato, a realização do procedimento adequado a novo concurso de concessão da exploração.

#### **Artigo 5º**

##### **Funcionamento do Bar e áreas conexas**

1. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização da Junta de Freguesia de Cachopo e emitida pela entidade competente.



2. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade que respeitem as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade devendo integrar-se no meio em que está inserido o bar.

## **Artigo 6º**

### **Publicidade**

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia de Cachopo e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

## **Artigo 7º**

### **Obrigações gerais do Concessionário**

1. Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, da celebração do contrato decorrem para o Concessionário, as seguintes obrigações:

- a) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização.
- b) Cumprir todas as regras e disposições relativas à higiene e segurança previstas na legislação aplicável, nomeadamente de natureza alimentar, incluindo providenciar quaisquer ações necessárias com vista ao controle de pragas;
- c) Abrir e fechar o recinto nos dias e horários previamente estabelecidos;
- d) Assegurar a manutenção, limpeza e higiene dos vários espaços;
- e) Colaborar em iniciativas desenvolvidas pela Junta de Freguesia de Cachopo;
- f) Assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
- g) Suportar as despesas de telefone, ou qualquer outro fornecimento ou serviço que se revele necessário, incluindo os respetivos contadores e demais despesas de instalação, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar;
- h) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
- i) Manter as instalações em causa, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
- j) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pela Junta de Freguesia de Cachopo, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;



- k) Assegurar a limpeza das instalações sanitárias;
- l) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- m) Praticar uma política máxima de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
- n) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
- o) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste normal devido à ação do tempo e da utilização;
- p) Contribuir e colaborar na divulgação das atividades que decorrem na Fonte Férrea de Cachopo;
- q) Fazer divulgação das atividades promovidas pela Junta de Freguesia de Cachopo;
- r) Fazer a manutenção das papeleiras existentes em toda a área do Bar e áreas conexas, nomeadamente a sua limpeza, despejo e higiene.
- s) Contribuir para uma adequada utilização do espaço do bar, incluindo a esplanada, tendo em atenção as atividades desenvolvidas na Fonte Férrea, de modo a proporcionar uma utilização harmoniosa por parte dos utentes;
- t) Não utilizar palamenta de plástico descartável;
- u) O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes da cafetaria livro destinado ao registo de reclamações, nos termos previstos na lei, devendo as reclamações ser, para além de remetidas à entidade competente para a fiscalização da atividade em causa, igualmente comunicadas à Junta de Freguesia de Cachopo, mensalmente, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura terão sido tomadas.

## **Artigo 8.º**

### **Horário do Bar**

1. O Concessionário obriga-se a garantir a abertura do Bar todos os dias, nos seguintes horários:
  - a) No período de Inverno, das 12:00 Horas às 18:00 horas;
  - b) No período de Verão, das 12:00 horas às 20:00 horas.
2. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido no número anterior depende de autorização prévia e expressa da Junta de Freguesia de Cachopo.
3. A Junta de Freguesia de Cachopo reserva-se o direito de alterar e fixar os horários referidos no n.º 1.



## **Artigo 9.º**

### **Funcionamento do Bar**

1. O estabelecimento funcionará como estabelecimento de restauração e bebidas.
2. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização simultânea dos funcionários, clientes e utentes da Fonte Férrea.
3. O funcionamento da esplanada é indissociável do respetivo Bar, não podendo, em caso algum, funcionar independentemente deste.

## **Capítulo II**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

## **Artigo 10.º**

### **Utilização dos Espaços**

O Concessionário obriga-se a fazer respeitar as seguintes condições:

- a) Não permitir a entrada no Bar a quem se apresente notoriamente embriagado.
- b) É expressamente proibido deitar lixo para o chão, bem como fazer fogueiras.
- c) Não é permitido recolher ou cortar lenha das árvores e arbustos ou alterar de qualquer forma a vegetação existente.

## **Artigo 11.º**

### **Pagamento das Mensalidades**

1. O Concessionário obriga-se a pagar 150 euros mensais por transferência bancário para a conta da Junta de Freguesia de Cachopo entre o dia um e o dia oito, do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta.
2. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o concessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
3. O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.



4. O valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.

#### **Artigo 12.º**

##### **Eventos no Bar e áreas conexas**

1. A Junta de Freguesia de Cachopo reserva-se o direito de realizar eventos nas instalações do Bar e áreas conexas, que são objeto do presente concurso, nas condições que venham a ser estabelecidas pela Junta de Freguesia de Cachopo, mediante aviso prévio dirigido ao concessionário com a antecedência mínima de 15 dias em relação à data dos mesmos.
2. É vedada ao Concessionário a realização de eventos em qualquer das instalações concessionadas sem a autorização prévia da Junta de Freguesia de Cachopo.

#### **Artigo 13.º**

##### **Cessão de direitos**

O concessionário não pode ceder, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia de Cachopo.

#### **Artigo 14.º**

##### **Caução**

- 1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao concessionário, a prestação de caução no valor correspondente ao valor de três meses de renda, com exclusão de IVA.
- 2 - A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação.
- 3 - No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a concessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.
- 4 - A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia de Cachopo, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Concessionário, das obrigações contratuais ou legais.
- 5 - A resolução do contrato pela Junta de Freguesia de Cachopo não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.



6 - A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui obrigação do Concessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da Junta de Freguesia de Cachopo para esse efeito.

7 - A caução prestada será libertada pela Junta de Freguesia de Cachopo, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

### **Artigo 15.º**

#### **Seguros e encargos sociais**

1 - O Concessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atividade no valor de 25% do valor anual do contrato.

2 - O Concessionário é obrigado a contratar um seguro multiriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor da Junta de Freguesia de Cachopo.

3 - O Concessionário obriga-se a efetuar o seguro de pessoal afeto à prestação de serviços, em conformidade com o disposto nos números seguintes.

4 - As apólices de seguro cobrirão acidentes de trabalho e doenças profissionais constando delas uma cláusula pela qual a entidade seguradora se compromete a mantê-las válidas até à conclusão do contrato.

5 - As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviços, respondendo o Concessionário pela observância de tais condições perante a Junta de Freguesia de Cachopo.

6 - Os encargos referentes aos seguros impostos por este Caderno de Encargos, bem como qualquer dedução efetuada pela Seguradora a título de franquia, em caso de sinistro indemnizável, serão por conta do Concessionário.

7 - A Junta de Freguesia de Cachopo pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Concessionário fornecê-la no prazo 5 dias.

### **Artigo 16.º**

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

1 - São da responsabilidade do Concessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.



2 - Caso a Junta de Freguesia de Cachopo venha a ser demandada por ter sido infringido na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o concessionário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, hajam de fazer e de todas as quantias que tenham de pagar seja por que título for.

### **Artigo 17.º**

#### **Cessação do Contrato**

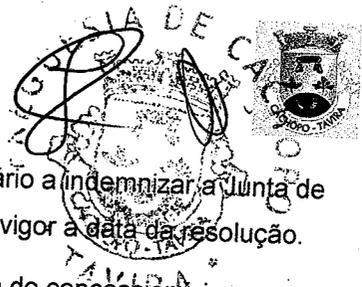
1 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato de concessão de exploração, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de noventa dias em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

2 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente Caderno de Encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de Concessão de exploração pela Junta de Freguesia de Cachopo a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
- b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;
- c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Caderno de Encargos;
- d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas.
- e) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
- f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do presente Caderno de Encargos.
- g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.

2 - O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Junta de Freguesia de Cachopo.

3 - O Concessionário pode denunciar a presente Concessão de exploração a todo o tempo, decorrido que seja dois anos sobre a data do seu início, mediante carta registada com aviso de receção enviada à Junta de Freguesia de Cachopo, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre a data em que se operam os efeitos.



- 4 - A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o concessionário a indemnizar a Junta de Freguesia de Cachopo de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor a data da resolução.
- 5 - O contrato cessa automaticamente, com a declaração de insolvência do concessionário ou a aplicação a este de Processo Especial de Revitalização.
- 6 - O presente contrato fica sujeito à condição resolutiva da Câmara Municipal de Tavira caso procedam à cessação do contrato de comodato celebrado entre a Câmara Municipal de Tavira e a Junta de Freguesia de Cachopo.

**Artigo 18.º**

**Encargos e Benefeitorias**

- 1 - O Concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia de Cachopo.
- 2 - O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o Concessionário.
- 3 - São da responsabilidade do Concessionário todas as despesas com:
  - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
  - b) Contratação de fornecimento de telefone ou outros serviços necessários ou convenientes ao bom funcionamento dos espaços;
  - c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.
- 4 - É da responsabilidade da Junta de Freguesia de Cachopo a Contratação de fornecimento de água e energia.

**Artigo 19.º**

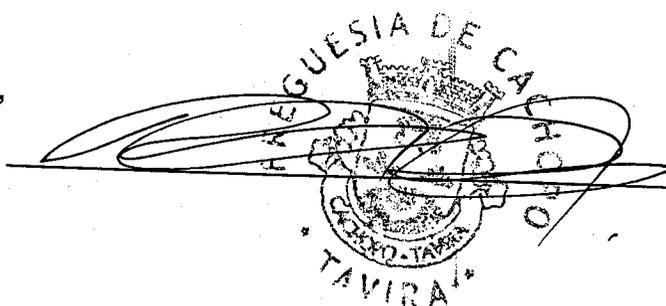
**Foro Competente**

Para todas as questões emergentes do presente Contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal que tenha jurisdição sobre o Concelho de Tavira.

Cachopo, 13 de maio de 2024



O 1º. Outorgante,



O 2º Outorgante,

João Pedro BATISTA CABRAL