



REGUENGOS  
DE MONSARAZ  
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

## CADERNO DE ENCARGOS

CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO QUIOSQUE DA PRAÇA E DO CARROSSEL SITOS À PRAÇA DA  
LIBERDADE DE REGUENGOS DE MONSARAZ

## Caderno de Encargos

---

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Objeto

Artigo 2.º - Identificação do objeto

Artigo 3.º - Equipamentos

Artigo 4.º - Duração da exploração

Artigo 5.º - Celebração de contrato escrito

Artigo 6.º - Início da exploração

Artigo 7.º - Valor base

Artigo 8.º - Renda da exploração

### CAPÍTULO II - CONDIÇÕES E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

Artigo 9.º - Condições gerais de exploração

Artigo 10.º - Período de funcionamento

Artigo 11.º - Horário de funcionamento

### CAPÍTULO III - OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

Artigo 12.º - Realização de obras

Artigo 13.º - Obtenção de licenças

Artigo 14.º - Publicidade

Artigo 15.º - Seguros

Artigo 16.º - Responsabilidade por prejuízos causados

Artigo 17.º - Obrigações específicas relativas ao carrossel

Artigo 18.º - Obrigações gerais do cessionário

### CAPÍTULO IV - CAUÇÃO



REGUENGOS  
DE MONSARAZ  
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 19.º - Prestação da Caução

#### CAPÍTULO V - CESSAÇÃO DO CONTRATO

Artigo 20.º - Resgate da exploração

Artigo 21.º - Resolução

Artigo 22.º - Força maior

Artigo 23.º - Caducidade

Artigo 24.º - Sequestro da exploração

Artigo 25.º - Termo da exploração

#### CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26.º - Cedência da posição contratual e trespasse

Artigo 27.º - Fiscalização

Artigo 28.º - Direito de reversão

Artigo 29.º - Encargos do Contrato

Artigo 30.º - Comunicações e notificações

Artigo 31.º - Contencioso

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da oferta pública que tem por objeto principal a cessão da exploração, em conjunto, do quiosque e carrossel, sitos à Praça da Liberdade, na cidade de Reguengos de Monsaraz, freguesia e concelho de Reguengos de Monsaraz, conforme planta de localização em anexo (ANEXO I).

#### Artigo 2.º

##### Identificação do objeto

1. No quiosque a explorar podem ser desenvolvidas as atividades de cafetaria e similares, e a título acessório ou complementar, as atividades de comércio de revistas, jornais, livros, tabacaria, lotaria e ou outros jogos.
2. O quiosque tem as características constantes do ANEXO II, com uma área de implantação de 7,5 m<sup>2</sup>, correspondentes a um octógono, e possui zona de atendimento/balcão/arrumos com 7 m<sup>2</sup>, zona de arrumos/mezanino com 6 m<sup>2</sup>, tem uma altura total de 5,64 m, altura do piso à cobertura de 2,70 m e largura máxima da cobertura com 6,54 m.
3. O quiosque a ceder não tem mobiliário e é servido por infraestruturas de eletricidade, de abastecimento de água e saneamento e de telecomunicações. O carrossel a ceder também tem as infraestruturas necessárias ao seu funcionamento.
4. O quiosque a ceder contempla ainda a possibilidade do cessionário instalar uma esplanada descoberta junto ao quiosque, na Praça da Liberdade, a qual não poderá exceder a área contemplada na planta do ANEXO III.
5. O carrossel é composto pelo carrossel em si e por uma cabine que servirá de bilheteira e na data do início da cessão da exploração reunirá todos os requisitos legais para estar em funcionamento e ser explorado pelo cessionário.

6. É expressamente proibido a alteração do uso de qualquer dos espaços objeto da presente cessão de exploração.

### **Artigo 3.º**

#### **Equipamentos**

1. O Município não disponibilizará qualquer equipamento e ou mobiliário para além do que está no quiosque e no carrossel à data da cedência, sendo o encargo da aquisição do mobiliário e equipamentos e utensílios necessários à exploração da total responsabilidade do cessionário.
2. As instalações e equipamentos fixos já implantados pelo cedente e o mobiliário existente na área da cessão são propriedade do cedente.
3. A aquisição ou substituição de equipamento e ou mobiliário necessários à exploração deverá ser submetida à apreciação e aprovação do Município de Reguengos de Monsaraz.
4. O cessionário fica obrigado a substituir o equipamento e ou mobiliário que inutilizar, danificar ou perder, por outros de qualidade equivalente, previamente aprovados pelo Município de Reguengos de Monsaraz.

### **Artigo 4.º**

#### **Duração da exploração**

A exploração terá a duração de 5 (cinco) anos, a contar da data da assinatura do contrato, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 1 (um) ano, se nenhuma das partes se opuser à renovação, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre o término do prazo inicial ou das renovações.

### **Artigo 5.º**

#### **Celebração de contrato escrito**

O contrato a celebrar será reduzido a escrito e assumirá a forma de contrato de cessão de exploração, de acordo com a minuta a fornecer pelo Município de Reguengos de Monsaraz.

## Artigo 6.º

### Início da exploração

1. O início da exploração do quiosque e do carrossel deverá ocorrer em simultâneo e no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato de cessão de exploração, ou logo que se encontrem concluídas as obras de regeneração urbana da Praça da Liberdade, se estas ocorrerem posteriormente.
2. Se, porventura, a instalação do carrossel atrasar ou não vier a ocorrer, a exploração seguirá apenas com o quiosque.

## Artigo 7.º

### Valor base

1. O valor mínimo para a renda mensal, dividido pelos dois espaços, é a seguinte, consoante os períodos do ano:

Espaços a explorar	Meses	Valor mínimo mensal
Quiosque	abril a outubro	€ 200,00
	novembro a março	€ 150,00
Carrossel	abril a outubro	€ 150,00
	novembro a março	€ 50,00

2. Aos valores constantes da tabela acima mencionada acresce IVA à taxa legal em vigor.
3. A adjudicação será efetuada, ao candidato que apresentar a melhor proposta, ponderados os critérios de adjudicação definidos no programa de concurso.
4. Se, porventura, a instalação do carrossel atrasar ou não vier a ocorrer, a renda da exploração do carrossel apenas será paga a partir do início da sua exploração ou não será paga, consoante o caso.

## Artigo 8.º

### Renda da exploração

1. O cessionário obriga-se a pagar ao Município o valor mensal indicado na proposta adjudicada, até ao oitavo dia do mês a que se refere, ou no primeiro dia útil seguinte, no caso de aquele recair em dia em que os serviços do Município de Reguengos de Monsaraz estejam encerrados.
2. O valor mensal devido pela exploração será atualizado anualmente de acordo com o último valor conhecido para a taxa de inflação anual.
3. O valor da mensalidade devida pela exploração será comunicado ao cessionário até ao dia 15 de dezembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 01 de janeiro do ano seguinte.
4. A falta de pagamento no prazo estipulado faz incorrer o cessionário em mora.
5. Sem prejuízo do exercício do direito de resolução do contrato por incumprimento, nos termos legalmente estabelecidos, a mora no pagamento das rendas superior a 60 (sessenta) dias constitui, o cessionário na obrigação de pagamento da quantia em falta, acrescida de um valor correspondente a 20% do valor da renda mensal, por cada mês de atraso ou fração e ainda juros de mora contados diariamente à taxa legal.

## CAPÍTULO II

### Condições e período de funcionamento

## Artigo 9.º

### Condições gerais de exploração

1. O cessionário é responsável pela manutenção e conservação dos espaços cedidos nas devidas condições de funcionamento e pelo bom ambiente e segurança dos espaços cedidos, podendo contratar a expensas suas, um serviço de videovigilância para maior segurança do espaço.
2. O cessionário é responsável por adquirir o mobiliário e equipamento que se coadune com o espaço interior e exterior dos espaços cedidos.
3. O mobiliário da explanada fica sujeito a aprovação prévia do Município de Reguengos de Monsaraz.





4. Quando cessar a relação contratual entre as partes, todo o equipamento e mobiliário instalado pelo cessionário no quiosque e esplanada e na cabine do carrossel, incluindo os utensílios e objetos de decoração pode ser levantado pelo cessionário, enquanto proprietário dos mesmos.
5. Os fornecimentos necessários ao bom funcionamento do estabelecimento serão sempre efetuados em nome do cessionário, sendo da sua inteira responsabilidade os respetivos pagamentos.
6. É da responsabilidade do cessionário o pagamento dos consumos, designadamente de eletricidade, água e telecomunicações.
7. O cessionário é o único responsável pelo cumprimento de todas as normas referentes a higiene e segurança alimentar e demais legislações aplicáveis.
8. O cessionário deve desempenhar a atividade objeto da cessão de exploração, de acordo com as exigências de um modo regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade, podendo o cedente intervir, exigindo as devidas correções, caso verifique que os padrões de qualidade não estão a ser assegurados.
9. A revisão e política de preços a praticar é da inteira responsabilidade do cessionário.

## Artigo 10.º

### Período de funcionamento

1. O quiosque e o carrossel cedidos através do presente procedimento funcionarão, pelo menos, seis dias por semana, podendo encerrar um dia para descanso, desde que não coincidente com a sexta-feira, o sábado e o domingo.
2. Ao cessionário é facultada a opção de encerrar um período até 15 dias para férias e manutenção, desde que não ocorra nos meses de abril a outubro.
3. O dia semanal de encerramento e os dias de férias devem ser previamente comunicados ao cedente todos os anos, até 30 dias antes da data do encerramento.

## Artigo 11.º

### Horário de funcionamento

1. O quiosque funcionará no horário compreendido, pelo menos, entre as 09h00 e as 21h00, salvo exceções previstas na lei ou salvo acordo entre o cedente e o cessionário, por razões de interesse público municipal.
2. O carrossel só poderá funcionar desde as 09h00 até às 20h00, todos os dias da semana, podendo o horário ser alterado mediante acordo entre o cedente e o cessionário, designadamente na época de verão, fins-de-semana e em épocas festivas.
3. O funcionamento da esplanada, sendo indissociável do espaço do quiosque tem o mesmo horário estabelecido para aquele.

## CAPÍTULO III

### Obrigações do cessionário

## Artigo 12.º

### Realização de obras

Quaisquer obras de reparação, conservação e manutenção a efetuar carecem de autorização expressa do Município e serão executadas por conta do cessionário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade do Município, sem que assista ao cessionário qualquer direito de retenção.

## Artigo 13.º

### Obtenção de licenças

1. Será da exclusiva responsabilidade do cessionário a obtenção das licenças necessárias ao funcionamento dos espaços cedidos junto das entidades competentes.
2. Atenta a qualidade e natureza jurídica do Município, o quiosque e o carrossel encontram-se dispensados de licença de utilização e ocupação de espaço, o que já não sucede com a esplanada, em que o cessionário fica obrigado a obter a respetiva licença.

3. O cessionário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce.

#### **Artigo 14.º**

##### **Publicidade**

1. A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal nos termos legalmente aplicáveis.
2. Ao cessionário está proibido atribuir ao “Quiosque da Praça” qualquer outro nome ou designação diferente desta que foi atribuída pelo Município de Reguengos de Monsaraz.

#### **Artigo 15.º**

##### **Seguros**

Para além de outros seguros obrigatórios ou que o cessionário queira contratar, o cessionário obrigar-se-á a celebrar antes do início da exploração e manter em vigor durante todo o período de vigência do contrato:

- a) um seguro de responsabilidade civil de exploração, que garanta as coberturas de danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração do quiosque e do carrossel;
- b) um seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal.

#### **Artigo 16.º**

##### **Responsabilidade por prejuízos causados**

1. O cessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem objeto da exploração, pela culpa ou pelo risco.
2. O cessionário responde ainda, nos termos gerais, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na exploração.



## Artigo 17.º

### Obrigações específicas relativas ao carrossel

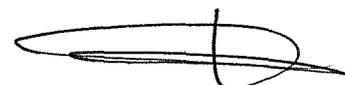
1. Devido à pandemia causada pelo COVID-19, o cessionário deve cumprir todas as recomendações e obrigações impostas pelos membros do Governo responsáveis aplicáveis a equipamentos de diversão e similares.
2. O cessionário fica obrigado ao cumprimento das recomendações e orientações emanadas pelo Município de Reguengos de Monsaraz a respeito do ruído, bem como às disposições legais em vigor aplicáveis à atividade.

## Artigo 18.º

### Obrigações gerais do cessionário

Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, são obrigações do cessionário:

- a) Efetuar os contratos necessários, designadamente de eletricidade, água e telecomunicações e suportar os custos inerentes;
- b) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço dos espaços cedidos e na esplanada;
- c) Assegurar a manutenção, reparação, limpeza e higiene dos espaços cedidos;
- d) Assegurar a manutenção do carrossel;
- e) Proceder à desinfeção diária e periódica dos espaços e equipamentos, como o carrossel, de acordo com a legislação em vigor;
- f) Devido à pandemia causada pelo COVID-19, o cessionário deve cumprir todas as recomendações e obrigações impostas pelos membros do Governo responsáveis aplicáveis aos espaços cedidos;
- g) Assegurar um atendimento ao público de elevada correção, trato e de acordo com as boas práticas da atividade hoteleira;
- h) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização;





- i) Assegurar a colocação de publicidade e informação institucional disponibilizada pelo Município de Reguengos de Monsaraz, que vise promover a oferta turística e eventos culturais, gastronómicos e afins do Concelho;
- j) Permitir e colaborar na realização de eventos a realizar na Praça da Liberdade promovidos e ou autorizados pelo Município de Reguengos de Monsaraz, desde que não colidam com os interesses da exploração;
- k) Pagar o valor mensal da contrapartida da exploração;
- l) Praticar uma política de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
- m) Facultar ao Município o exame das instalações cedidas;
- n) Não aplicar as instalações cedidas a fim diverso daquele a que ela se destina;
- o) Não fazer das instalações cedidas uma utilização imprudente;
- p) Tolerar as reparações urgentes bem como quaisquer outras que o Município entenda por convenientes;
- q) A manutenção das papeleiras existentes em toda a área a ceder, nomeadamente, a sua limpeza, despejo e higiene;
- r) Avisar imediatamente o Município, sempre que tenha conhecimento de vícios no espaço cedido, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
- s) Comunicar ao cedente, sempre que tenha conhecimento de anomalias no quiosque e no carrossel e em todo o espaço exterior envolvente;
- t) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas Autoridades de fiscalização;
- u) Restituir o quiosque e o carrossel cedido em boas condições, findo o contrato;
- v) Cumprir as regras do presente documento e as decorrentes da legislação aplicável;
- w) Fazer prova anualmente, que tem as apólices de seguros válidas.

## CAPÍTULO IV

### Caução

#### Artigo 19.º

#### Prestação de caução

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações do cessionário, será por este prestada uma caução, através de depósito em dinheiro, ou mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme sua escolha, no valor equivalente a uma renda mensal total, até à data da celebração do contrato, que será liberada até 30 (trinta) dias findo o prazo do contrato, salvo o disposto no número seguinte.
2. A caução relativa à renda do carrossel só será paga até à data da celebração do contrato, se o carrossel estiver instalado e pronto a explorar; caso, contrário, será apenas paga com a primeira renda da exploração do carrossel.
3. No caso da prestação da caução não ser efetuada, a cessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.
4. A caução será de imediato acionada e declarada perdida a favor do Município em caso de incumprimento de qualquer obrigação por parte do cessionário, designadamente mora no pagamento da renda mensal.
5. A execução parcial ou total da caução constitui o cessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 dias a contar da data da notificação pelo Município de Reguengos de Monsaraz para esse efeito.
6. A perda da caução não prejudica uma eventual ação de indemnização, por perdas e danos sofridos.

## **CAPÍTULO V**

### **Cessação do contrato**

#### **Artigo 20.º**

##### **Resgate da exploração**

O Município de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de resgatar a todo o tempo a exploração sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.

#### **Artigo 21.º**

##### **Resolução**

1. O Município reserva-se o direito de, a todo o momento e se julgar violadas quaisquer obrigações decorrentes do presente documento, resolver o contrato, não assistindo ao cessionário qualquer direito de indemnização.
2. No caso previsto no número anterior, não poderá o cessionário apresentar-se na oferta pública seguinte que o Município venha a publicitar.
3. Não é devida pelo Município qualquer indemnização por motivo de resolução nos termos do número um do presente artigo, ficando ainda o cessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza pelos quais responderá também a caução prevista no artigo 20.º, n.º 1.

#### **Cláusula 22.ª**

##### **Força maior**

1. Não podem ser impostas penalidades ao cessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo do mesmo que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, pandemias, epidemias, sabotagens,

greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

3. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do prestador de serviços, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do prestador de serviços ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo prestador de serviços de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo prestador de serviços de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do prestador de serviços cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5. Se o caso de força maior determinar o encerramento de um ou dos dois espaços cedidos, ficará suspenso o pagamento total da renda da exploração no período do encerramento.

## Artigo 23.º

### Caducidade

1. A exploração caduca com a insolvência ou morte do cessionário.
2. Em caso de caducidade, o cessionário ou seus herdeiros, consoante o caso, não têm direito a qualquer indemnização ou devolução da caução, nem o Município de Reguengos de Monsaraz

assume qualquer responsabilidade por eventuais débitos e obrigações do cessionário no âmbito da presente exploração.

#### **Artigo 24.º**

##### **Sequestro da exploração**

1. A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz poderá declarar o sequestro da exploração sempre que o cessionário abandone, sem causa legítima, a exploração das instalações.
2. Todas as despesas de exploração ficarão, no caso previsto no número anterior, a cargo do cessionário faltoso.
3. Se o cessionário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da exploração, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz.
4. O Município poderá prolongar o sequestro pelo tempo de que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de rescindir o contrato se assim o entender.

#### **Artigo 25.º**

##### **Termo da exploração**

1. A exploração termina caso alguma das partes se opuser à renovação, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre o término do prazo inicial ou das renovações.
2. Se não se verificar o disposto no número anterior, o contrato é renovado por períodos sucessivos de um ano.
3. A falta do pré-aviso da denúncia do obriga o infrator a indemnizar a outra parte pelos meses que faltar para o fim do período do contrato.
4. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou clientes, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

## CAPÍTULO VI

### Disposições Finais

#### Artigo 26.º

##### Cedência da Posição Contratual e trespasse

É expressamente proibida a transmissão da posição de cessionário, em qualquer circunstância, bem como o trespasse, ou qualquer forma de cessão da posição contratual, sem o prévio consentimento escrito do Município de Reguengos de Monsaraz.

#### Artigo 27.º

##### Fiscalização

O Município reserva-se o direito de praticar, a todo o tempo e quando julgar conveniente, todo e qualquer ato de fiscalização atinente à verificação do cumprimento das regras patentes no presente caderno de encargos, nomeadamente no que se refere:

- a) A qualidade do serviço prestado na área explorada;
- b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;
- c) Às relações do cessionário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas.

#### Artigo 28.º

##### Direito de reversão

Findo o contrato, revertem a favor do Município todas as obras e benfeitorias realizadas e que não possam ser levantadas sem deterioração do estabelecimento da cessão, sem direito a qualquer indemnização.

### **Artigo 29.º**

#### **Encargos do contrato**

As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato, são por conta do cessionário.

### **Artigo 30.º**

#### **Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

### **Artigo 31.º**

#### **Contencioso**

Qualquer litígio que surja entre as partes relativo à interpretação, integração, execução ou rescisão do contrato e que não seja resolvido por acordo será resolvido com recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja.