

CADERNO ENCARGOS

HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO, NO MERCADO MUNICIPAL DE NELAS, DESTINADO A CAFETARIA E SNACK BAR, COM ESPLANADA, PARA O QUINQUÉNIO 2026-2031

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

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 de exploração de um espaço, no Mercado Municipal de Nelas, destinado a cafetaria e snack bar, com esplanada, para o quinquénio 2026-2031**” de acordo com as cláusulas deste caderno de encargos.

Cláusula 2.ª

Forma e documentos contratuais

- 1- Na execução do contrato abrangido pelo presente concurso observar-se-ão:
 - a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) O Código dos Contratos Públicos e a restante legislação aplicável;
 - c) A legislação aplicável, nomeadamente o Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, o Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, bem como o disposto no Código Civil no que seja aplicável a esta matéria.
- 2- Para efeitos estabelecidos na alínea a) do número anterior consideram-se integrados no contrato os suprimentos dos erros e omissões do caderno de encargos expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos, este caderno de encargos e os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta do concessionário bem como os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.

Cláusula 3.ª

Prazo e transmissão

- 1- A concessão terá o prazo de 5 (cinco) anos com início na data da assinatura do contrato.

2- A concessão não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por arrendamento, sem prévia autorização do Município de Nelas sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do disposto neste preceito.

Cláusula 4.ª

Forma e prazo para apresentação de propostas

- 1- As propostas, bem como os documentos que a acompanham, devem ser entregues em formato de papel e encerrados em invólucro opaco e fechado, tendo escrito no exterior, além do nome e morada ou sede social do concorrente, a indicação **“CONTÉM PROPOSTA PARA EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO, NO MERCADO MUNICIPAL DE NELAS, DESTINADO A CAFETARIA E SNACK BAR, COM ESPLANADA”**, sendo as mesmas dirigidas ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Nelas – Praça do Município, 3520 – 001 Nelas.
- 2- O invólucro, depois de fechado, deve ser rubricado na aba.
- 3- As propostas deverão ser entregues no Balcão Único do Município, sito na Loja de Cidadão de Nelas, pessoalmente ou enviadas pelo correio, sob carta registada com aviso de receção, até às **16h00 do dia 8 de junho de 2026**, sendo que as enviadas por correio, sob carta registada com aviso de receção, serão aceites desde que efetivamente recebidas até esta data limite.
- 4- Nos casos em que o envio da proposta seja feito por correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que, porventura, se verificarem, não sendo dado provimento a qualquer reclamação apresentada com base na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.
- 5- **Os interessados poderão deslocar-se ao Mercado Municipal de Nelas para verificação do espaço e respetivas condições até às 13h00 do dia 8 de junho de 2026**, sendo que para o efeito deverão deslocar-se à Câmara Municipal e solicitar o devido acompanhamento.

Cláusula 5.ª

Documentos que acompanham a proposta

A proposta é constituída pelos seguintes documentos:

- a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo de declaração que se anexa (**Anexo I**), assinada pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar;
- b) Curriculum vitae do concorrente com indicação da sua experiência profissional no ramo;
- c) Descrição do conceito da proposta de exploração, a sua concretização, o tipo de ofertas e dos serviços prestados;
- d) Cópia da última declaração periódica de rendimentos para efeitos de IRS ou IRC, a qual contenha o carimbo de recibo, ou, para os concorrentes não empresários, declaração do concorrente em como se compromete a

apresentar declaração de início de atividade no prazo de oito dias a contar do recebimento da comunicação da respetiva adjudicação.

Cláusula 6.ª

Forma de apresentação das propostas

- 1- A proposta, bem como os documentos que a acompanham, são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa, com letra bem legível, sem rasuras nem emendas e devem conter, pelo menos, o nome do concorrente, NIF ou NIPC e respetiva morada ou sede social.
- 2- O valor da proposta deverá ser indicado por algarismos e por extenso, prevalecendo este para todos os efeitos, em caso de divergência.
- 3- Não são admitidas propostas variantes.

Cláusula 7.ª

Local, dia e hora de abertura das propostas

1. A abertura das propostas apresentadas para adjudicação da **“Exploração de um espaço, no Mercado Municipal de Nelas, destinado a cafetaria e snack bar, com esplanada, para o quinquénio 2026-2031”** realizar-se-á em sessão pública no dia **9 de junho de 2026, pelas 14h30, no Salão Nobre dos Paços do Concelho**, por uma Comissão composta pelos seguintes elementos:
 - a) Marta Sofia Póvoas Bilhota, Técnica Superior - Presidente;
 - b) Ana Isabel Almeida dos Santos, Dirigente Intermédia de 3º Grau - Vogal;
 - c) Susana Maria Daniel Abrantes Mesquita, Dirigente Intermédia de 3º Grau - Vogal.
2. Em situação de falta ou impedimento de qualquer dos membros efetivos, proceder-se-á à sua substituição por qualquer dos seguintes membros:
 - a) Paula Alexandra Lopes Sampaio, Técnica Superior;
 - b) Susana Maria Rabaça Teixeira Henriques, Técnica Superior.
3. As propostas serão analisadas pela referida Comissão, pelo que, só após esta análise, se procederá à adjudicação que será realizada em **reunião da Câmara Municipal a realizar no dia 25 de junho de 2026, às 15h00.**

Cláusula 8.ª

Critérios de adjudicação

A adjudicação será feita à proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores:

- a) Valor da proposta (preço mais alto) – 60%
- b) Experiência profissional – 20%

Para a avaliação do critério referido em b), será considerado o curriculum do concorrente e/ou equipa técnica no domínio da exploração de estabelecimento de restauração e bebidas, pontuados de 0 a 20. Essa avaliação será feita da seguinte forma:

| Experiência na área | Classificação | Pontuação |
|---------------------|---------------|-----------|
| + de 10 anos | Muito Bom | 20 |
| Entre 5 e 10 anos | Bom | 15 |
| Entre 2 e 5 anos | Médio | 10 |
| Até 2 anos | Suficiente | 5 |
| Sem experiência | Fraco | 0 |

c) Qualidade do projeto de exploração – 20%

Este fator será avaliado de acordo com a descrição do conceito da proposta de exploração, a sua concretização, o tipo de ofertas e dos serviços prestados, bem como a adequação do projeto de exploração ao meio envolvente em que as infraestruturas objeto de concessão se inserem, bem como ao público alvo. A pontuação referida em c), será atribuída da seguinte forma:

| Qualidade do projeto (Classificação) | Pontuação |
|---|-----------|
| Muito Bom | 20 |
| Bom | 15 |
| Médio | 10 |
| Suficiente | 5 |
| Fraco | 0 |

Cláusula 9.ª

Preço base

O preço base fixa-se em 125,00€ (cento e vinte e cinco euros).

Cláusula 10.ª

Documentos de habilitação

Após a adjudicação, o adjudicatário deve apresentar, no prazo de 10 dias úteis os seguintes documentos:

- a) Declaração referida na alínea a) do n.º 1 do artigo 81.º do CCP (**Anexo II**);
- b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do CCP.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Cláusula 11.ª

Início e termo de exploração

- 1- No prazo máximo de 10 dias úteis após a outorga do contrato, o concessionário deverá dar início à exploração do espaço.
- 2- O concessionário é o único responsável perante o Município de Nelas pela preparação, planeamento e coordenação de todas as tarefas a desenvolver na exploração.
- 3- Com o termo da concessão, o concessionário entregará ao Município de Nelas as instalações concessionadas, no mínimo, nas condições em que lhe foram entregues na data da celebração do contrato escrito, incluindo todas as benfeitorias entretanto ali efetuadas sem que acarrete qualquer custo para o Município.

Cláusula 12.ª

Obrigações principais do concessionário

- 1- Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:
 - a) Dotar o estabelecimento do equipamento necessário à exploração;
 - b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas na concessão;
 - c) Assegurar a gestão do espaço destinado a café e snack bar conforme definido no caderno de encargos e no contrato;
 - d) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração, incluindo a esplanada, de acordo com as normas de higiene em qualquer serviço prestado ao público, sendo as despesas com a respetiva limpeza da responsabilidade do concessionário;

- e) Proceder ao pagamento mensal das rendas;
 - f) Proceder ao pagamento dos encargos resultantes do exercício da concessão, nomeadamente água, eletricidade e outros.
- 2- A execução de quaisquer benfeitorias por parte do concessionário é obrigatoriamente antecedida de comunicação escrita ao concedente e prévia autorização por escrito.
 - 3- É vedado ao concessionário a instalação de equipamento que de algum modo danifique, degrade ou adultere o estabelecimento.
 - 4- O concessionário obriga-se a manter a sua atividade, ininterruptamente durante o prazo de concessão.
 - 5- O incumprimento do previsto nos números anteriores, poderá dar origem à cessação do contrato.
 - 6- O Município de Nelas, após verificação e análise da situação prevista no número anterior, pode colocar termo ao contrato, devendo para o efeito proceder à audiência prévia do concessionário.

Cláusula 13.ª

Condições de pagamento

- 1- O preço da exploração é pago em duodécimos mensais, na Tesouraria do Município de Nelas, do dia 1 ao dia 10 do mês anterior àquele a que disser respeito, sendo atualizável anualmente de acordo com o fator legal de correção que vier a vigorar no mesmo período, para as rendas de estabelecimentos comerciais e ou industriais.
- 2- A primeira mensalidade será paga até ao final do mês da efetiva entrega ao adjudicatário, em valor proporcional aos dias correspondentes, e antes da abertura do estabelecimento.
- 3- Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos nos números anteriores, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora nos termos da lei.
- 4- A partir do 10.º dia de atraso o Município de Nelas poderá optar pela cessação da concessão.

Cláusula 14.ª

Seguros

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o concessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Nelas, os seguintes seguros, válidos até ao fim da concessão:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da concessão;
- b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo

os resultantes de operação de qualquer máquina e/ou equipamento, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção;

- c) Multirriscos.

Cláusula 15.ª

Pessoal

- 1- São da exclusiva responsabilidade do concessionário todas as obrigações relativas ao pessoal contratado, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
- 2- O concessionário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
- 3- O concessionário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.
- 4- O concessionário obriga-se a ter exposto, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor e demais publicações e documentos legalmente obrigatórios.
- 5- O concessionário é obrigado a manter a boa ordem nos locais objeto da concessão de exploração.
- 6- O concessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, designadamente relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo a identificação dos trabalhadores.

Cláusula 16.ª

Atos e direitos de terceiros. Perdas e danos

- 1- O concessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros, incluindo o próprio Município de Nelas.
- 2- O concessionário é o único responsável pela reparação de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Nelas, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - a) Da atuação do pessoal do concessionário ou dos seus subcontratados;
 - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;

c) Do impedimento de utilização.

3- O concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, e de quaisquer outras, nomeadamente as decorrentes de inundações.

Cláusula 17.ª

Equipamentos

1- Constituem encargos do concessionário os custos com a aquisição e manutenção de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a substituição dos equipamentos existentes, manutenção das instalações concessionadas, em tudo indispensável à boa execução da exploração.

2- O equipamento afeto à exploração e referido no número anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

3- O equipamento fixo existente ou a adquirir pelo concessionário, no termo da concessão, passa automaticamente para propriedade do Município de Nelas.

Cláusula 18.ª

Horário de funcionamento

O café/snack bar terá os horários de funcionamento aprovados para estabelecimentos do mesmo ramo existentes no Concelho de Nelas e licenciados pelas competentes autoridades oficiais.

Cláusula 19.ª

Fiscalização

O Município de Nelas tem o direito de exercer inspeções ao estado da conservação e equipamentos afetos à concessão, bem como fiscalizar a exploração e cumprimento dos deveres do concessionário nos termos impostos por este caderno de encargos, nas cláusulas contratuais e a legislação em vigor, e nomeadamente no que se refere:

- a) Qualidade do serviço prestado na área explorada;
- b) Estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;
- c) Relações do explorador e do seu pessoal com o público.

Cláusula 20.ª

Suspensão da exploração

- 1- O adjudicatário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:
 - a) Ordem ou autorização escrita do Município ou de facto que lhe seja imputável;
 - b) Caso de força maior.
- 2- No caso de suspensão nos termos da alínea b) do número anterior, o concessionário deverá comunicar ao Município de Nelas, logo que possível, o motivo de força maior.

Cláusula 21.ª

Resolução do contrato

- 1- Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o concessionário pode resolver o contrato em caso de incumprimento das obrigações contratuais do Município de Nelas.
- 2- De igual modo o Município poderá resolver o contrato por incumprimento das obrigações contratuais de concessionário. Serão consideradas causas legítimas de resolução, nomeadamente:
 - a) A transmissão de exploração a qualquer título a terceiros sem autorização do município;
 - b) Falta de pagamento da renda da concessão;
 - c) Utilização para fim diverso da concessão;
 - d) Desobediência às instruções e recomendações do Município;
 - e) Estabelecimento encerrado, sem justificação atendível por período superior a 5 dias consecutivos ou 10 dias interpolados.
- 3- A resolução é efetuada mediante notificação escrita, remetida com aviso de receção.
- 4- Em caso de resolução do contrato, o concessionário terá 30 dias para retirar do local os bens móveis que lhe pertencam.

Cláusula 22.ª

Denúncia do contrato

- 1- Após seis meses de duração efetiva do contrato, o concessionário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao Município com a antecedência mínima seguinte:
 - a) 120 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver um ano ou mais de duração efetiva;

- b) 60 dias do termo pretendido do contrato, se, à data da comunicação, este tiver até um ano de duração efetiva.
- 2- A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 23.ª

Casos omissos

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos e decididos, caso a caso, pela Câmara Municipal de Nelas.

Cláusula 24.ª

Falsidade de documentos e declarações

A falsificação de qualquer documento ou a prestação de falsas declarações determina a caducidade da adjudicação que será comunicada à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

Cláusula 25.ª

Comunicações e notificações

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

Cláusula 26.ª

Contagem de prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e feriados, com exceção dos prazos referidos na cláusula 10.ª e n.º 7 da cláusula 12.ª.

ANEXO I

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea *a*) da Cláusula 5.ª]

1 — _____ (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (¹) _____ (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento relativo à **Concessão de Exploração de um espaço, no Mercado Municipal de Nelas, destinado a cafetaria e snack bar, com esplanada, para o quinquénio 2026-2031**, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (²) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 — Declara também que executará o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos, que junta em anexo (³):

a) ...

b) ...

3 — Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 — Mais declara, sob compromisso de honra, que, não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

5 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contra-ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

6 — Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga -se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 55.º do referido Código.

7 — O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia

sobre a proposta apresentada e constitui contra-ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura ⁽⁴⁾].

⁽¹⁾ Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

⁽²⁾ No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

⁽³⁾ Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração.

⁽⁴⁾ Nos termos do disposto nos n.º 4 do artigo 57.º do Código dos Contratos Públicos.

ANEXO II

Modelo de declaração

[a que se refere a alínea *a*) da Cláusula 10.ª]

1 — ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ⁽¹⁾ ... (firma, número de identificação fiscal e sede), adjudicatário(a) no procedimento relativo à **Concessão de Exploração de um espaço, no Mercado Municipal de Nelas, destinado a cafetaria e snack bar, com esplanada, para o quinquénio 2026-2031**, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ⁽²⁾ não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

2 — O declarante junta em anexo [ou indica... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados ⁽³⁾] os documentos comprovativos de que a sua representada ⁽⁴⁾ não se encontra nas situações previstas nas alíneas *b*), *d*), *e*) e *h*) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

3 — O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contra - ordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura ⁽⁵⁾].

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(3) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.

(4) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».

(5) Nos termos do disposto nos n.º 4 do artigo 57.º