

Quiaios



FREGUESIA DE QUIAIOS

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR-RESTAURANTE
E MINIMERCADO DO PARQUE DE CAMPISMO DE QUIAIOS

CADERNO DE ENCARGOS

Quiaios, 05 de março de 2026

Artigo 1.º **Caderno de Encargos**

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar que tem por objeto principal a “Concessão de Exploração do Restaurante - Bar e Minimercado do Parque de Campismo de Quiaios”.

Artigo 2.º **Disposições por que se rege o contrato**

1. O contrato de Concessão será reduzido a escrito, nos termos do presente Caderno de Encargos completado pelos seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses 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) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestadas pelo adjudicatário.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Artigo 3.º **Prazo**

A Freguesia de Quiaios cede a exploração do Restaurante - Bar e Minimercado do Parque de Campismo de Quiaios, no período compreendido entre 01 de maio e 31 de dezembro de 2026, eventualmente renovável por período de 12 (doze) meses.

Artigo 4.º **Bens afetos à Concessão**

1. À Concessão corresponde um estabelecimento que integra bens móveis e imóveis afetos àquela e os direitos e obrigações destinados à realização de um serviço de qualidade subjacente à celebração do contrato.
2. Para efeitos do número anterior, consideram-se afetos à Concessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato, conforme anexo A ao presente Caderno de Encargos.
3. O concessionário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de Concessão, a manter o estabelecimento da Concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e segurança,

diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

Artigo 5.º
Condições gerais de Exploração

1. Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, é da responsabilidade do concessionário:
 - a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a Concessão, nomeadamente a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
 - b) A limpeza do espaço objeto da concessão;
 - c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à Concessão, nomeadamente eletricidade, água, gás e telefone, entre outros;
 - d) Zelar pelo cumprimento do Regulamento Interno do Parque de Campismo;
 - e) A gestão e manutenção dos espaços da esplanada, sala de convívio e dos sanitários, assim como a sua respetiva limpeza e asseio.
2. O concessionário responsabiliza-se pelo funcionamento do estabelecimento comercial, de acordo com as melhores práticas do setor, assegurando um serviço de qualidade e de acordo com as normas de higiene e segurança alimentar.
3. O concessionário encarregar-se-á de assegurar a contratação do pessoal qualificado e em número suficiente para assegurar o funcionamento do espaço e um serviço de qualidade, comprometendo-se ainda a manter esse pessoal no cumprimento das normas de respeito, asseio, sanidade e boa educação.
4. O concessionário compromete-se a fornecer à Freguesia de Quiaios a relação de todas as pessoas (familiares, empregados, etc.) que sejam utilizadas nos serviços da concessão e, sempre que se verificarem alterações, deverá comunicá-las no prazo máximo de 10 dias.
5. O concessionário só poderá promover alterações ao espaço físico, sejam estas funcionais ou decorativas, mediante prévia autorização escrita da Freguesia de Quiaios.
6. Sem prejuízo da proposta apresentada, o concessionário fica obrigado a realizar no mínimo dois eventos na época alta (de 1 de julho a 31 de agosto), mediante acordo de datas a articular com a Freguesia de Quiaios.
7. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito.
8. O horário de funcionamento deverá respeitar o determinado para os estabelecimentos do género e será fixado pela entidade competente, obrigando-se o concessionário a comunicá-lo à Freguesia de Quiaios, até à data de abertura do estabelecimento ao público, assim como todas as posteriores alterações que venham a ser determinadas.

9. O concessionário obriga-se a comunicar à Freguesia de Quiaios sempre que, por razões devidamente justificadas, determinar o encerramento do estabelecimento comercial durante dois ou mais dias consecutivos.
10. O concessionário responde perante a Freguesia de Quiaios e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade de concessão.
11. O concessionário garante à Freguesia de Quiaios a qualificação da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da concessão.
12. Os sanitários são de livre acesso a todos os utentes do Parque de Campismo de Quiaios e deverão acompanhar o horário de funcionamento estabelecido.

Artigo 6.º

Infraestruturas e Obtenção de Licenças e Autorizações

1. Compete ao concessionário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, certificações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
2. O concessionário deverá informar, de imediato, a Freguesia de Quiaios no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. O concedente não se responsabiliza por condicionamentos, recusas ou limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.
4. A legalização dos investimentos que venham a ser efetuados pelo concessionário são da responsabilidade do mesmo.

Artigo 7.º

Regime de Risco e Responsabilidade

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão, durante o prazo da sua duração.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considerasse que o risco corre integralmente por conta deste.
3. O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Quiaios

Artigo 8.º **Obrigações do Concessionário**

São obrigações do concessionário as previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos, nas cláusulas contratuais, no procedimento e na proposta adjudicada.

Artigo 9.º **Financiamento**

O concessionário é inteiramente responsável pela obtenção dos eventuais financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

Artigo 10.º **Termo da Concessão**

1. As instalações e os equipamentos deverão ser devolvidos em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira responsabilidade do explorador, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, sem prejuízo do desgaste natural das instalações e equipamentos.
2. A Freguesia de Quiaios reserva-se ao direito de rescindir a concessão antes do seu termo sempre que as circunstâncias do interesse público o justifiquem, sendo o concessionário notificado para o efeito.

Artigo 11.º **Contrapartida Mensal / Renda da Exploração**

1. O concessionário obriga-se a pagar à Freguesia de Quiaios o valor da contrapartida financeira mensal proposta, por transferência bancária, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
2. O não pagamento até ao dia referido no número anterior obriga o concessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na lei.

Artigo 12.º **Cedência, Oneração e Alienação**

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer outro modo onerar, no todo ou em parte a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou ter por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis à Freguesia de Quiaios.

Artigo 13.º **Cessão da Posição Contratual pelo Concessionário**

1. Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, ficando a mesma dependente da autorização expressa e escrita da Freguesia de Quiaios e

condicionada à apresentação pelo potencial concessionário à Freguesia dos documentos de habilitação exigidos ao concedente.

2. A cessão de posição contratual em caso algum poderá alterar os prazos inicialmente estabelecidos.

Artigo 14.º

Poderes da Freguesia de Quiaios

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do C.C.P. é poder da Freguesia de Quiaios:
 - a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente Caderno de Encargos e pelo contrato;
 - b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
 - c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.
2. Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do C.C.P. e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pela Freguesia de Quiaios, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento de concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
3. A Freguesia de Quiaios pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento respeitantes à concessão.
4. As determinações da Freguesia de Quiaios emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Artigo 15.º

Caducidade

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado no art.º 3.º deste Caderno de Encargos e com início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do concessionário, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes.
2. Em caso de caducidade, o explorador não tem direito a qualquer indemnização, nem a Freguesia de Quiaios assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do explorador no âmbito da concessão da exploração.



Artigo 16.º
Rescisão da Exploração

A Freguesia de Quiaios reserva-se o direito de rescindir a exploração antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem, mediante notificação ao concessionário com, pelo menos, 30 dias de antecedência.

Artigo 17.º
Resolução do Contrato

1. Constituem causas legítimas de resolução da concessão:
 - a) Transmissão da exploração para terceiros sem autorização da Freguesia de Quiaios;
 - b) Utilização das instalações para usos diferente do constante do contrato;
 - c) Desobediência comprovada e reiterada às instruções e recomendações emanadas pela Freguesia de Quiaios, relativamente à conservação, segurança e serviços prestados;
 - d) Falta de pagamento da renda mensal da concessão por período superior a 2 meses, sem justificação plausível;
 - e) Caso mantenha os serviços alvo desta concessão encerrados 7 dias seguidos sem justificação ou motivos de força maior;
 - f) O não cumprimento das iniciativas consideradas na proposta, nomeadamente a criação líquida de postos de trabalho e as atividades de animação do Parque de Campismo de Quiaios;
2. Não será devida pela Freguesia de Quiaios qualquer indemnização, nem a obrigação da devolução da caução a que se refere o art.º 18.º, por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o concessionário responsável pelos prejuízos causados, independentemente da sua natureza.

Artigo 18.º
Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais, o concessionário fica obrigado a prestar uma caução, no valor de 1 (uma) contrapartida financeira, devendo prestar a mesma no prazo de 6 (seis) dias úteis a contar da data de notificação da adjudicação da concessão, através de depósito bancário, garantia bancária ou seguro-caução;
2. O valor da caução será devolvido, no prazo máximo de 30 dias, após o termo da concessão ou, em alternativa, a pedido escrito do concessionário, utilizado para pagamento da última prestação mensal do contrato.

Artigo 19.º
Seguros

O concessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguro contra acidentes de trabalho;
- b) Seguro de responsabilidade civil.

Artigo 20.º
Inspeção do espaço da concessão

A Freguesia de Quiaios reserve-se o direito de, a todo o tempo, exercer inspeções ao espaço objeto da concessão e ao estado de conservação de estruturas e equipamentos afetos ao mesmo.

Artigo 21.º
Encargos do Contrato

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

Artigo 22.º
Interpretação do Contrato

1. Os litígios emergentes da execução do presente contrato de concessão serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Administrativo do Círculo de Coimbra, com renúncia a qualquer outro.
2. Os casos omissos na concessão e que se venham a julgar de importância decisiva para o bom funcionamento dos serviços serão acordados entre o concessionário e a Freguesia de Quiaios, sempre no devido respeito pelas orientações legais aplicáveis à matéria.

Quiaios, 05 de março de 2026

A Presidente da Freguesia de Quiaios



Cristina Manuela Beato Figueiredo Ferreira

Amile

ANEXO A

Concessão da Exploração do Bar-Restaurante e Minimercado
do Parque de Campismo de Quiaios

Equipamentos/mobiliário afetos à concessão:

- 3 Arcas verticais
- 1 Arca horizontal
- 1 Fogão
- 1 Exaustor/extrator
- 1 Fritadeira elétrica industrial
- 1 Máquina de esterilizar a louça
- 3 Balcões em inox para arrumação
- 3 Vitrines de exposição
- 2 Balcões com 2 lava-louça cada
- 2 Lava-louça
- 2 Carros de tabuleiros
- 1 Armário em inox para depósito de pão
- 1 Balcão em inox com gaveta de café
- 50 Cadeiras em plástico castanhas
- 20 Mesas em plástico
- 1 Balcão vitrine