

CADERNO DE ENCARGOS

"HASTA PÚBLICA PARA A ATRIBUIÇÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE 2 ESPAÇOS MUNICIPAIS, DESTINADOS A ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS"

Artigo 1.º

Objeto e fim

1 - O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da hasta pública que tem por objeto a atribuição do direito de exploração de 2 espaços municipais destinados a estabelecimento de bebidas (fornecimento de bebidas e produtos de cafetaria nos termos da legislação em vigor), em Oeiras, localizados em:

- a) Lote 1 – Quiosque no Jardim Municipal de Oeiras - Av. Desembargador Faria – Oeiras (**Anexo 1**);
- b) Lote 2 - Quiosque na Fase 2 do Parque dos Poetas - Oeiras (**Anexo 2**).

Artigo 2.º

Prazo do direito de exploração

1 - Os espaços municipais identificados no número anterior são cedidos pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente no seu termo, por períodos de 1 (um) ano, até ao máximo de 10 (dez) anos.

2 – As partes poderão opor-se à renovação automática do contrato de atribuição do direito de exploração, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 3 (três) meses relativamente ao termo do prazo inicial do contrato ou da renovação em curso.

3 - Findo o prazo estabelecido no n.º 1, o titular do direito de exploração obriga-se a entregar ao Município de Oeiras (MUNICÍPIO) o espaço municipal em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi cedido.

Artigo 3.º

Obrigações do titular do direito de exploração

1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos, da celebração do contrato decorrem para o titular do direito de exploração as seguintes obrigações:

- a) Obter a suas únicas expensas, todas as autorizações, licenças, pareceres, alvará de autorização de utilização e certificações necessários à abertura do estabelecimento ao público e efetuar o pagamento das respetivas taxas, bem como os seguros e medidas de segurança exigidas para a atividade;
- b) Adquirir, fornecer e instalar, a suas únicas expensas, todos os equipamentos, acessórios, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do espaço municipal, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar e as atividades a desenvolver, devendo aqueles apresentar padrões de qualidade e comodidade condizentes com estes e com as necessidades legais do seu funcionamento;
- c) Não utilizar equipamentos de ampliação de som, bem como assegurar, todos os procedimentos legais necessários à emissão de som, nomeadamente a instalação de limitador de som e/ou LER - Licença Especial de Ruído;
- d) Zelar pelo bom funcionamento do espaço municipal e assegurar a qualidade do serviço prestado, bem como o cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios, nos termos do Regulamento (CE) n.º 852/2004, do Parlamento e Conselho Europeu, de 29 de abril de 2004;
- e) Assegurar a limpeza, conservação, manutenção e segurança do espaço municipal e respetivos equipamentos no seu interior bem como a limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário urbano que vierem a compor a eventual esplanada;
- f) Proceder à limpeza da área objeto de exploração, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do espaço municipal e estar diariamente assegurada à hora de abertura;
- g) Dotar o espaço municipal de um espaço delimitado no exterior, para arrumação de contentores de recolha seletiva de resíduos;
- h) Dotar o espaço municipal de telefone com ligação permanente ao exterior, através de rede fixa ou móvel;

- i) Requerer e pagar os custos da instalação de contadores para os ramais de infraestruturas a estabelecer, nomeadamente o ramal de acesso de ligação de eletricidade, caso seja necessário, incluindo a obrigação de efetuar os respetivos contratos de fornecimento, {eletricidade e água};
- j) Pagar ao MUNICÍPIO a taxa mensal fixada pelo direito de exploração;
- k) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do espaço municipal;
- l) Avisar de imediato o MUNICÍPIO sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto do direito de exploração, que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos, e sempre que verifique qualquer anomalia no espaço público ou nos seus equipamentos;
- m) Prestar de forma correta e fidedigna as informações referentes às condições em que a exploração do espaço municipal é efetuada e ministrar todos os esclarecimentos que se justifiquem, de acordo com as circunstâncias;
- n) Cumprir o horário de funcionamento;
- o) Solicitar autorização prévia e expressa ao MUNICÍPIO para realização de iniciativas de dinamização do espaço municipal que impliquem algum constrangimento à zona habitacional ao local;
- p) Zelar pelo bom funcionamento do espaço municipal e assegurar a qualidade do serviço prestado e das atividades a desenvolver, devendo os serviços prestados e o pessoal possuir níveis de qualidade e eficiência em conformidade com o projeto de exploração, bem como garantir o cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios;
- q) Não instalar quaisquer equipamentos de churrascos/grelhados na área exterior e contigua ao espaço municipal.

2 - A falta de cumprimento das obrigações previstas no número anterior torna o titular do direito de exploração responsável por todas as consequências que daí advenham e geram o direito de o MUNICÍPIO fazer cessar de imediato o contrato de atribuição do direito de exploração.

3 - O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

4 – O licenciamento de qualquer esplanada está sujeito ao regime fixado no Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas (RPATOR) do MUNICÍPIO.

5 - O funcionamento da eventual esplanada é indissociável do funcionamento do respetivo espaço municipal não podendo em caso algum funcionar independentemente deste.

Artigo 3.º

Taxa devida pela atribuição do direito de exploração

1 - Pela atribuição do direito de exploração são devidas mensalmente as seguintes taxas:

- a) Lote 1 - **€472,34** (quatrocentos e setenta e dois euros e trinta e quatro cêntimos)
- b) Lote 2 - **€186,45** (cento e oitenta e seis euros e quarenta e cinco cêntimos)

2 – Os valores referidos no número anterior são objeto de uma redução de 50% nos meses de inverno (outubro, novembro, dezembro, janeiro, fevereiro, março e abril).

3 – Os valores das taxas fixados no número anterior são atualizados nos termos do disposto do Regulamento de Permissões Administrativas, Taxas e Outras Receitas (RPATOR) do MUNICÍPIO.

Artigo 4.º

Obras

1 - Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia do MUNICÍPIO e serão executadas por conta do titular do direito de exploração ficando as mesmas, desde logo, propriedade do MUNICÍPIO, sem que assista ao titular do direito de exploração qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.

2 - É responsabilidade do titular do direito de exploração a realização de todas as obras e intervenções de manutenção, conservação e recuperação do espaço municipal e de todos os equipamentos que integram o objeto do contrato a celebrar e assegurar a sua limpeza e segurança durante o período de vigência do mesmo

3 - Não é permitido a alteração da cor, dos materiais e da forma do espaço municipal.

Artigo 5.º

Publicidade

- 1 - Não é permitida a instalação/colocação de quaisquer dispositivos publicitários.
- 2 - Pontualmente para eventos/iniciativas específicas pode ser instalado um dispositivo publicitário que carece de expressa e prévia autorização do MUNICÍPIO e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 6.º

Horário e funcionamento

- 1 - O espaço municipal e a eventual esplanada a instalar funcionarão, todos os dias no horário mínimo das 10:00h às 18:00h no período de Inverno (1 de outubro a 30 de abril) e das 10:00h às 20:00h no período de Verão (1 de maio a 30 de setembro), sem prejuízo da possibilidade de encerramento um dia por semana, para descanso do pessoal sendo o horário máximo de encerramento em ambos os períodos às 22:00h.
- 2 - Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário mínimo estabelecido nos números anteriores, depende de autorização prévia e expressa, por parte do MUNICÍPIO.
- 3 - Os horários referidos nos números anteriores, poderão ser objeto de redução por parte dos serviços municipais, mediante comunicação formal, caso se verifiquem reclamações resultantes de nível elevado de ruído provocado pelo funcionamento do espaço municipal, da esplanada eventualmente a instalar e/ou outro tipo de questões relacionadas com a sua salubridade.

Artigo 7.º

Sanções contratuais

1 - Pelo incumprimento por parte do titular do direito de exploração das obrigações do contrato a celebrar, o MUNICÍPIO pode exigir, por cada infração, as seguintes sanções:

- a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia do MUNICÍPIO: €1.500,00 (mil e quinhentos euros);
- b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento ou da esplanada e/ou seus equipamentos e/ou não proceder à recolha dos resíduos decorrentes da atividade do espaço municipal: €100,00 (cem euros);
- c) Pelo incumprimento do horário que vier a ser fixado: €100,00 (cem euros).

2 – As sanções pecuniárias previstas no número anterior só serão aplicadas após audiência prévia do titular do direito de exploração.

Artigo 8.º

Força maior

1 - Não podem ser impostas sanções, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes 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 se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, 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 titular do direito de exploração, na parte em que intervenham;

- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do titular do direito de exploração ou grupo de sociedades em que se integre;
- c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou outra forma resultante do incumprimento pelo titular do direito de exploração de deveres ou ónus que sobre ele recaíam;
- d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do titular do direito de exploração cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- e) 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 - A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Artigo 9.º

Cessão da posição contratual

1 - O titular do direito de exploração não poderá subcontratar, nem ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato a celebrar, nem proceder a qualquer forma de cedência de estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do MUNICÍPIO, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo titular do direito de exploração em violação do disposto anteriormente.

2 - Para efeitos da autorização referida no número anterior, o MUNICÍPIO pode exigir toda a documentação que entenda necessária à instrução do pedido de cessão.

3 - O titular do direito de exploração não pode proceder a qualquer mudança do ramo no estabelecimento.

Artigo 10.º

Resolução pelo Município de Oeiras

1 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei às situações de incumprimento, quando aplicável, o MUNICÍPIO pode resolver o contrato a celebrar, a título sancionatório, no caso de o titular do direito de exploração violar grave ou reiteradamente qualquer das obrigações que lhe incumbem, sejam obrigações contratuais, obrigações emergentes da lei ou de atos administrativos de conformação da relação contratual, designadamente nos seguintes casos:

- a) Deixe por qualquer forma, de dar cumprimento às condições previstas por este caderno de encargos e demais legislação vigente;
- b) Pelo atraso, total ou parcial, no pagamento da taxa por prazo superior a 2 meses.

2 – O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração escrita enviada ao titular do direito de exploração por carta registada com aviso de receção.

3 - A resolução do contrato não prejudica o direito à indemnização que caiba ao MUNICÍPIO, nos termos gerais de direito.

Artigo 11.º

Comunicações e notificações

1 - As notificações e comunicações entre as partes devem ser dirigidas, para o domicílio ou sede de cada uns identificados no contrato a celebrar mediante carta registada com aviso de receção.

2 - Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato a celebrar deve ser comunicada à outra parte, por escrito.

Artigo 12.º

Foro competente

Para dirimir qualquer conflito emergente da execução do presente contrato é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro.

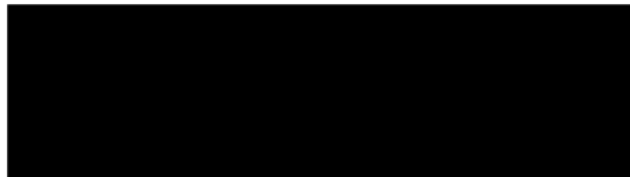
Artigo 13.º

Legislação aplicável

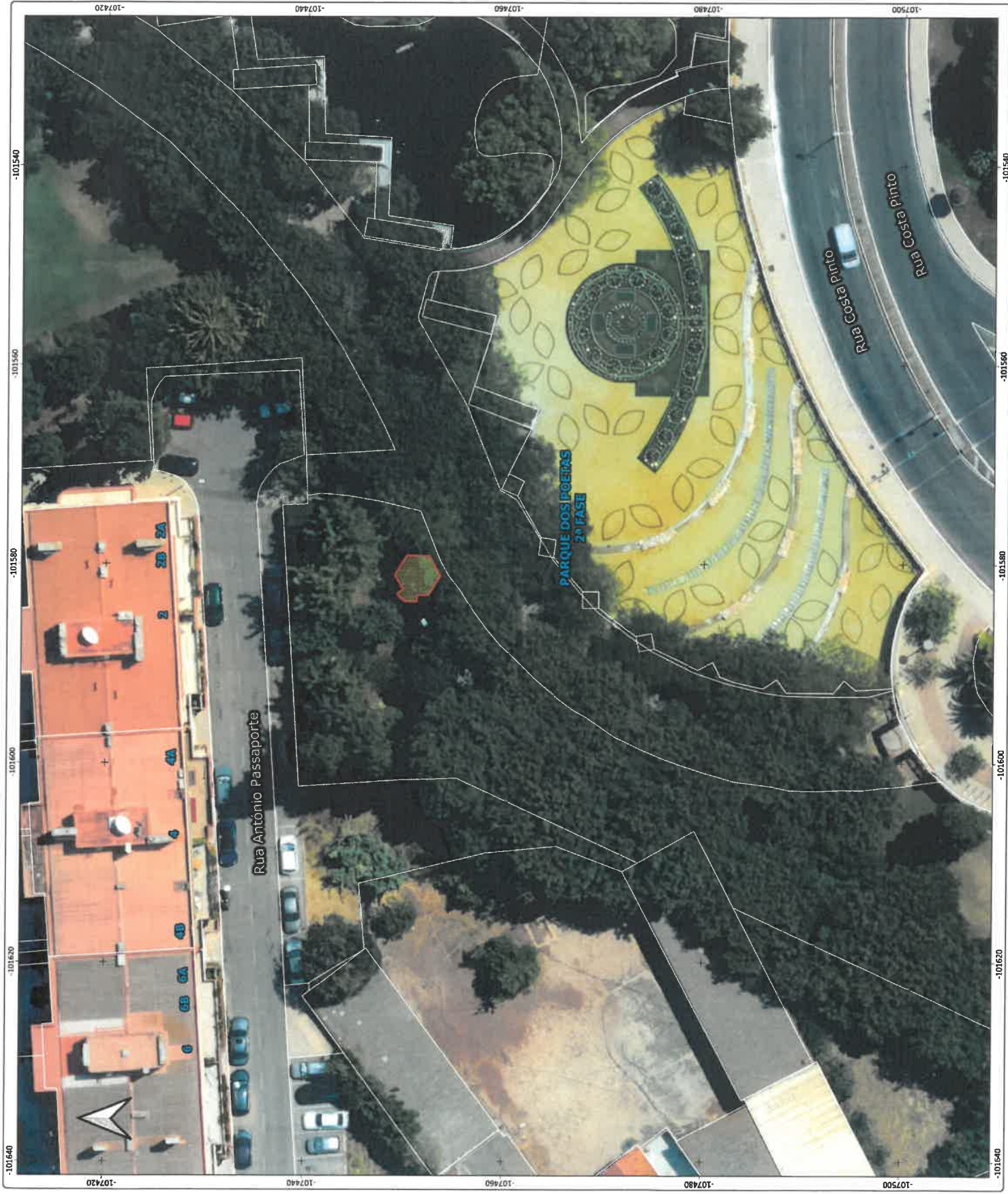
Em tudo o que não se encontre especialmente regulado no presente caderno de encargos, aplicar-se-á o regime previsto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual, na parte aplicável às autarquias locais, e, subsidiariamente, o disposto no Código de Procedimento Administrativo.

Oeiras, 6 de abril de 2026

O Vereador



(Nuno Almeida Neto)



Legenda:

PARQUE DOS POETAS (2ª FASE)



QUIOSQUE

Área de Implantação: 15,00 m²

Parte do prédio urbano sob:

Descrição Predial nº 2408 da Freguesia de Paço de Arcos/Oeiras e São Julião da Barra
 Art.º 6217 da UF de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias



Fontes (6)

- Planta desenhada "01_P22544-Cuiquesse Oligio-EG", Escala 1:200, Formato: DWG (Gabinete de Arquitectura Paisagista Francisco Manuel catedra Cabral - NOV/2020)
- Ord.º municipal nº 430_A_33, de 19 de agosto de 2025, resolução: 8 cm (CMO 2025)
- BDG Municipal, Formato PostgresSQL (CMO)

OEIRAS VALLEY
 Câmara Municipal de Oeiras
 DMAG | DFP | DP
 DIVISÃO DE PATRIMÓNIO

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO QUIOSQUE SITO NO PARQUE DOS POETAS - 2ª FASE

MAJSTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO DO DIREITO DE EXPLOATAÇÃO

Autor	Nº Desenho	Data
HM	01	19 / MAR / 2026

Escala: 1:350

PT: 71906/ETN689
 Origem das coordenadas
 Projeção cartográfica: Transversa de
 Datum: Admétrico; Margem: de Oeiras
 Alas: Origin: WGS_1984