



**JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

**HASTA PÚBLICA DE  
ARRENDAMENTO DE IMÓVEL PARA  
EXPLORAÇÃO  
DO BAR/RESTAURANTE DA CANDOSA  
Vila Nova do Ceira**

---

**CADERNO DE ENCARGOS**



## JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA

### Índice

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO PROCEDIMENTO	3
CLÁUSULA SEGUNDA - VALOR DO PROCEDIMENTO	4
CLÁUSULA TERCEIRA - DESTINATÁRIOS E PROPOSTA	4
CLÁUSULA QUARTA - CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO	5
CLÁUSULA QUINTA - CONTRATO	6
CLÁUSULA SEXTA - PRAZO DO ARRENDAMENTO	7
CLÁUSULA SÉTIMA - CONTRAPRESTAÇÃO	8
CLÁUSULA OITAVA - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	8
CLÁUSULA NONA – ENTRADA EM FUNCIONAMENTO	8
CLÁUSULA DÉCIMA - DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO	8
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CAUÇÃO	10
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DA FREGUESIA	11
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - TRANSMISSÃO DO DIREITO	11
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FINANCIAMENTO	11
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO	12
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DENÚNCIA	12
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS	12
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS	13
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – INTERPRETAÇÃO	14



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **OBJETO DO PROCEDIMENTO**

1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas de cumprimento obrigatório para ambas as partes na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal o **Arrendamento de Imóvel para Exploração do Bar/Restaurante da Candosa**, na freguesia de Vila Nova do Ceira, destinado a proporcionar mediante remuneração, serviço de restauração e/ou de cafetaria, com garantia de bom funcionamento do espaço e a sua dinamização.

2 – O suprarreferido edifício, encontra-se vago e desocupado, sendo disponibilizado no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.

3 – Constitui encargo do titular do arrendamento a elaboração de eventuais projetos e demais procedimentos relativos ao licenciamento, de acordo com a legislação aplicável à atividade, bem como a decoração, adaptação e apetrechamento do local, em conformidade com os requisitos deste concurso e com o tema que a Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira, adiante designado de Freguesia, pretende ver implementado naquele estabelecimento.

4 – Os projetos não podem alterar o limite físico exterior dos edifícios nem as suas fachadas e qualquer alteração dos materiais existentes no interior deverá merecer a aprovação prévia da Freguesia.

5 – Ao adjudicatário competirá elaborar e submeter às entidades competentes, de acordo com a legislação aplicável, o projeto definitivo bem como os restantes projetos de especialidade, cabendo-lhe ainda requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade relacionadas com o objeto do contrato.



## JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA

### CLÁUSULA SEGUNDA

#### VALOR DO PROCEDIMENTO

- 1 - O valor base de licitação do procedimento é de **200€** (duzentos euros) mês, mais IVA.
- 2 - O valor base indicado é o valor mínimo da proposta. As propostas de valor inferior ao valor base de licitação serão excluídas.

### CLÁUSULA TERCEIRA

#### DESTINATÁRIOS E PROPOSTA

- 1 – Podem apresentar propostas as entidades que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, com as alterações supervenientes, bem como não se encontrem em dívida perante a Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira, no tocante a quaisquer taxas, preços ou rendas.
- 2 - As propostas devem dar entrada na Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira dentro do horário de funcionamento, das 9:00 horas até às 12:30 horas e das 14:00 às 17:00 horas, até ao 15º dia útil após a publicitação do Edital, nas redes sociais da Junta de Freguesia, e em carta fechada, com a menção **Arrendamento de Imóvel para Exploração do Bar/Restaurante da Candosa**.
- 2 – As propostas devem conter, sob pena de exclusão:
  - a. Declaração de aceitação do conteúdo do caderno de encargos assinada pelo concorrente, ou por representante com poderes para o obrigar;
  - b. Incluir o preço a pagar pelo arrendamento, que deverá ser igual ou superior ao valor base atribuído no caderno de encargos;
  - c. *Curriculum vitae* do concorrente ou da empresa;
  - d. Projeto das atividades a desenvolver durante o período de arrendamento com a respetiva calendarização;



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

- e. Medidas de atuação para a sua manutenção e conservação (inclui investimento a realizar);
- f. Indicação do número de trabalhadores a afetar ao funcionamento do bar/restaurante;
- g. Declaração de não dívida à Segurança Social (ou, em alternativa autorização para a sua consulta);
- h. Declaração de não dívida à Autoridade tributária (ou, em alternativa autorização para a sua consulta);
- i. Declaração de não dívida à Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira
- j. Fotocópia(s) do(s) cartão(ões) de cidadão ou do(s) cidadãos do(s) representante(s) da entidade que virá(ão) assinar o Contrato ou declarações onde se identifiquem os dados do mesmo.

### **CLÁUSULA QUARTA**

#### **CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO**

1 - Os critérios de adjudicação são os seguintes:

- a) Preço (renda) mais elevado (30%);
- b) Experiência na gestão destes equipamentos (30%);
- c) Valor do investimento (20%);
- d) Número de postos de trabalho a criar (20%).

2 - Os critérios anteriormente referidos serão valorados da seguinte forma:

a) Preço

Igual ao preço base	10 pontos
Até 15% superior ao preço base	13 pontos
Entre 15% e 25% superior ao preço base	17 pontos
Mais de 25% superior ao preço base	20 pontos

b) Experiência na gestão destes equipamentos



## JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA

Sem experiência ou até 4 anos	10 pontos
Entre 5 e 8 anos de experiência	15 pontos
Mais de 8 anos de experiência	20 pontos

### c) Valor do investimento

Até 5.000 €	10 pontos
Entre 5.000 € e 10.000 €	15 pontos
Mais de 10.000 €	20 pontos

### d) Número de postos de trabalho a criar

Até 3 postos de trabalho	10 pontos
Entre 3 e 6 postos de trabalho	15 pontos
Mais de 6 postos de trabalho	3 pontos

- 3 - Em caso de empate, prevalece a proposta com maior preço. Mantendo-se o empate prevalece a proposta com mais experiência na gestão destes equipamentos, seguido do número de postos de trabalho e finalmente do valor do investimento. Mantendo-se o empate, prevalece a ordem de entrada das propostas nos Serviços na Junta de Freguesia.
- 4 A Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira reserva-se no direito de não proceder à adjudicação, se verificar existir conluio entre os concorrentes e/ou prejuízo para a Freguesia ou considerar que as propostas apresentadas não preenchem os requisitos subjacentes ao procedimento.

## CLÁUSULA QUINTA

### CONTRATO

- 1 - O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual.
- 2 - O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

- 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) O presente Caderno de Encargos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência e determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 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.

5- Na sequência da apresentação da documentação referenciada no n.º 2 da cláusula terceira, será remetida a minuta do contrato para aprovação, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias relativamente à sua assinatura, a qual se considera tacitamente aprovada caso não seja sugerida qualquer alteração até ao dia anterior ao designado para a formalização do contrato.

6- O valor adjudicado será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização anual das rendas.

### **CLÁUSULA SEXTA**

#### **PRAZO DO ARRENDAMENTO**

1 - O direito de ocupação perdurará pelo período de (cinco) anos, a contar da data de celebração do respetivo contrato, renovando-se por iguais períodos, mediante manifestação de interesse de ambas as partes.



## JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA

2 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas ao resgate, extinção e denúncia.

### CLÁUSULA SÉTIMA

#### CONTRAPRESTAÇÃO

1 – O adjudicatário pagará mensalmente à Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira, o valor da renda que vier a resultar da adjudicação, até ao dia 8, respeitante ao mês seguinte.

2 - Considerando a necessidade de realização de obras de reabilitação do espaço e a carência de equipamentos nas instalações, o adjudicatário gozará de um **período de carência de seis meses**, a contar da data de celebração do contrato, durante o qual não existirá obrigação do pagamento do valor da renda mensal.

4- A partir do sétimo mês de vigência do contrato, o adjudicatário fica obrigado ao pagamento mensal à Junta de Freguesia do montante da renda, o qual será atualizado anualmente, sendo indexado ao coeficiente de atualização das rendas dos arrendamentos para comércio, de acordo com o regime vigente à data do pagamento.

3 – O não pagamento no prazo estabelecido implica as seguintes sanções:

a) Agravamento de 15% fora do prazo fixado mas dentro dos quinze dias seguintes;

b) Agravamento de 50% para além dos quinze dias imediatos, até 30 dias.

c) Agravamento de 75% para além dos 30 dias (inclusive), até 90 dias.

d) Para além dos noventa dias, perda do direito de ocupação com a retoma imediata do espaço pela Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira.

4 – Aos valores referidos no número anterior são ainda devidos juros de mora de acordo com o previsto na legislação em vigor.

5 - Aos valores referidos na presente cláusula acresce IVA à taxa em vigor, quando devidos.

6 – Decorridos 30 dias sobre a data de vencimento de qualquer prestação sem que a mesma tenha sido efetuada, a Junta de Freguesia poderá pagar-se diretamente da respetiva



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

importância por força da caução, a qual deverá ser integralmente reconstituída pelo adjudicatário nos 20 (vinte) dias subsequentes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida.

### **CLÁUSULA OITAVA**

#### **HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

O estabelecimento funciona durante todo o ano, no horário proposto pelo adjudicatário e aceite pela Freguesia, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.

### **CLÁUSULA NONA**

#### **ENTRADA EM FUNCIONAMENTO**

O início da ocupação só poderá verificar-se após a outorga do contrato que titule o direito, devendo a abertura do estabelecimento ao público ocorrer no prazo máximo de seis meses a contar da data da assinatura do contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA**

#### **DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO**

1 – A situação jurídica do adjudicatário é a definida no presente Caderno de Encargos e em todos os documentos que dele fazem parte integrante.

2 – Sempre que lhe seja solicitado, o adjudicatário apresentará à Freguesia, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período de ocupação.

3 – O adjudicatário está ainda obrigado para com a Freguesia a:

- a) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo a autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- b) Dotar o estabelecimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

- c) Dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa nomeadamente:
- i)* Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
  - ii)* Seguros;
  - iii)* Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
  - iv)* Regulamento do ruído;
- d) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- e) Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço;
- f) Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;
- g) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas;
- h) O adjudicatário obriga-se a proceder, de forma regular e contínua à limpeza, manutenção e conservação do espaço circundante ao edifício, comprometendo-se a zelar pelo seu bom estado, higiene, segurança e adequada utilização, durante todo o período de vigência do contrato.
- i) Em caso de avaria dos equipamentos integrantes da lista anexa ao contrato, a substituição dos referidos equipamentos será realizada, por acordo entre as partes, a expensas do arrendatário.



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

4 – É ainda da responsabilidade do adjudicatário todos os encargos associados ao funcionamento do bar/restaurante, designadamente o consumo de água, eletricidade, gás, televisão, telefone e Internet.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

#### **CAUÇÃO**

1 - Haverá lugar à prestação de caução no valor de duas rendas mensais prestada por meio de garantia bancária, seguro caução, depósito obrigatório ou mero depósito, no dia da assinatura do contrato.

2 – Todas as despesas derivadas da prestação da caução serão da responsabilidade do adjudicatário.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

#### **OBRIGAÇÕES DA JUNTA DE FREGUESIA**

Unicamente a disponibilização do espaço a concurso, no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

#### **TRANSMISSÃO DO DIREITO**

1 - Não é permitida alienação nem transmissão sob qualquer forma, dos bens e direitos afetos diretamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa da Freguesia, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis à Freguesia, os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham o contrário.

2 – Não é permitida durante o prazo de vigência do direito de ocupação, cessão da posição contratual, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, ascendentes, descendentes ou entre



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

sócios ou transmissão por morte, sendo nulo e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponha o contrário.

3 – A violação do disposto nos números anteriores implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para a Freguesia, do espaço objeto do presente procedimento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

#### **FINANCIAMENTO**

1 - O adjudicatário assume na totalidade o financiamento para a aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessário ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.

2 – A Freguesia não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.

3 - Não serão oponíveis a Freguesia quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiros.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

#### **EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO**

O arrendamento extinguir-se-á:

- a) Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações;
- b) Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito;
- d) Por denúncia, conforme o estipulado na cláusula décima sétima;
- e) Por incumprimento e violação de qualquer obrigação por parte do adjudicatário, assumida quando da apresentação da sua proposta.



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

#### **DENÚNCIA**

- 1 – O direito de ocupação poderá ser denunciado a partir do primeiro ano a contar da data da assinatura do contrato.
- 2 – A denúncia deverá ser comunicada por carta registada com aviso de receção com antecedência de 90 dias do termo do prazo das sucessivas renovações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**

#### **AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS**

- 1 – Todas e quaisquer obras de reparação, alteração ou beneficiação que o adjudicatário pretenda efetuar deverão ser sujeitas a autorização prévia e escrita da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira e, se sujeitas a projeto, este será apreciado pelos serviços da Câmara Municipal que emitirá o respetivo parecer.
- 2 – O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras ou benfeitorias no local objeto de exploração, sem prévia autorização da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira. Em caso de autorização, todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo adjudicatário, passam a fazer parte das instalações propriedade da Freguesia, sem que esta esteja obrigada a prestar qualquer pagamento, indemnização ou compensação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA**

#### **RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS**

- 1 – A Freguesia fica isenta de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo, pelo que o adjudicatário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.
- 2 - O adjudicatário fica obrigado, durante o prazo de vigência do direito atribuído, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço atribuído, designadamente por incêndio, acidente, raio, explosão, inundações, tempestades



## **JUNTA DE FREGUESIA DE VILA NOVA DO CEIRA**

ou outros fenómenos da natureza, e seguros de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração.

3 – O adjudicatário suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra a Freguesia, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da ocupação em toda a área abrangida pela mesma, quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.

4 - O adjudicatário será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudessem ter contra a Freguesia.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA**

#### **INTERPRETAÇÃO**

Os litígios emergentes da atribuição do direito a concurso, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela legislação portuguesa e submetidos ao Foro da Comarca de Arganil, com renúncia a qualquer outro.

Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira, 28 de janeiro de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira

(António Alberto Figueiredo Machado)