



---

**CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA**

---

**CADERNO DE ENCARGOS**

**PARA A**

**CONCESSÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO E EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA NA PLATAFORMA DE LAZER, EM MOURA**

---



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### ÍNDICE

Cláusula 1.ª Objeto

Cláusula 2.ª Bens a concessionar

Cláusula 3.ª Caracterização da tipologia e sua envolvente

Cláusula 4.ª Situação jurídica dos bens

Cláusula 5.ª Bens integrados na concessão

Cláusula 6.ª Licenças e autorizações

Cláusula 7.ª Conservação dos bens

Cláusula 8.ª Fiscalização

Cláusula 9.ª Prazo

Cláusula 10.ª Termo do contrato

Cláusula 11.ª Resolução

Cláusula 12.ª Renda e condições de pagamento

Cláusula 13.ª Transmissão da posição contratual

Cláusula 14.ª Responsabilidade do concessionário

Cláusula 15.ª Obrigações gerais do concessionário

Cláusula 16.ª Capacidade de endividamento do concessionário

Cláusula 17.ª Direitos de terceiros

Cláusula 18.ª Incumprimento das obrigações

Cláusula 19.ª Resolução convencional

Cláusula 20.ª Arbitragem

Cláusula 21.ª Elementos que integram o contrato

Cláusula 22.ª Legislação aplicável

Cláusula 23.ª Tribunal competente

Anexo I – Planta de localização

Anexo II – Planta geral dos edifícios e espaços exteriores

Anexo III – Planta da cafetaria e dos espaços dos operadores turísticos



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### Cláusula 1.ª

#### Objeto

1. O presente contrato tem por objeto a “Concessão do Direito de Ocupação e Exploração da Cafeteria na Plataforma de Lazer, em Moura”, localizado na margem esquerda do coroamento da barragem de Alqueva, concelho de Moura. (Anexo I).

### Cláusula 2.ª

#### Bens a concessionar

O espaço compreende as seguintes áreas:

- a) Toda a área do edifício destinado à cafeteria, identificado no Anexo II pela designação 01;
- b) Espaço Exterior, identificado no Anexo II pela designação 03.

#### Edifício

Possui uma área bruta de 149,56 m<sup>2</sup>, cuja planta se encontra no Anexo III.

É um edifício corretamente integrado na paisagem, de estrutura mista betão/aço, com francas aberturas para o exterior, por forma a enquadrar o plano de água de Alqueva.

O edifício em causa apresenta uma copa com zonas de confeção simples, enquadrado nos estabelecimentos de bebidas. O bar e zona de copa estão equipadas com lavatórios e torneiras com sistema de acionamento não manual destinadas à higienização das mãos. As bancadas da cozinha são constituídas em material liso, resistente, lavável e impermeável. Estas zonas contemplam revestimentos cerâmicos de paredes até à altura de 2.00m. O bar tem uma relação direta com o espaço do público em geral, copa e arrumos.

Na área de serviço/arrumos encontra-se prevista a localização de armários reservados para guarda de roupa e bens pessoais dos trabalhadores, no espaço destinado a cafeteria.

O estabelecimento dispõe de duas instalações sanitárias (M/F) destinada ao uso do público e pessoal em funções, separada da zona de manuseamento de alimentos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

Estas instalações sanitárias contemplam revestimentos e pavimentos cerâmicos resistentes, laváveis e impermeáveis até à altura de 2.00m.

O edifício dispõe de água canalizada, esgotos ligados e iluminação e ventilação natural.

### Espaços Exteriores

Foram criados espaços de sombra, com esplanadas, zonas de estar, e áreas polivalentes para eventos ao ar livre, que complementam o edifício.

O espaço exterior afeto à cafetaria, corresponde à área da zona 03, representada no Anexo II.

### **Espaços sob a gestão do Município**

Ficará sob a gestão do Município:

- a) a instalação sanitária inserida no edifício 02 (edifício dos operadores turísticos);
- b) o espaço exterior designado por 05 (Anexo II), poderá ser utilizado pelos concessionários, com autorização prévia do Município, devendo ser imediatamente desocupado para iniciativas/eventos que o Município aí queira desenvolver.

### **Acessibilidades:**

Todos os espaços construídos, assim como a sua envolvente pública estão enquadrados no âmbito da aplicação do DL 163/ 2006 de 8 de Agosto, na sua atual redação.

O acesso é feito a partir da rotunda da Estrada Regional 255, que liga a povoação de Moura à barragem de Alqueva. Dista ainda cerca de 23Km do IP2, que liga Évora a Beja, e aproximadamente 3,0 Km da aldeia de Alqueva, assim como 18,0 Km de Portel e 14,0 Km de Moura.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Caraterização da tipologia e sua envolvente**

O Edifício a concessionar localiza-se junto à barragem de Alqueva, sendo rodeada em vários locais pela respetiva albufeira, como se constata pela planta exibida no Anexo I.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

A zona envolvente desta propriedade é maioritariamente composta por floresta e pela extensa margem da albufeira de Alqueva. Na envolvente do prédio rústico está localizado o Centro Náutico de Moura (onde se destaca a praia fluvial “Praia do Lago”), o Centro Alqueva, que disponibiliza informação ao visitante/turista, e uma marina/ancoradouro com 28 lugares.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Situação jurídica do bem**

O bem imóvel a que respeita o direito da concessão, e que constitui objeto do presente procedimento pertence ao domínio privado da EDIA – Empresa de Desenvolvimento e Infra-Estruturas do Alqueva, S.A., tendo sido cedido o seu direito de utilização ao Município de Moura.

### **Cláusula 5.ª**

#### **Bens integrados na concessão**

Consideram-se integrados no objeto da concessão os bens imóveis, identificados anteriormente, infraestruturas ou equipamentos que, pela C.M. Moura ou pelo concessionário, se encontrem ou venham a ser implantados nos imóveis referidos na cláusula n.º 2 e se destinem ao desenvolvimento das atividades associadas aos projetos, designadamente as redes de energia elétrica, águas, esgotos, gás e comunicações e respetivas infraestruturas.

### **Cláusula 6.ª**

#### **Licenças e autorizações**

1. O concessionário fica obrigado à obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias e ao cumprimento dos demais requisitos legal ou regulamentarmente exigidos para a realização de qualquer obra nova, de manutenção ou conservação, bem como para a instalação de qualquer equipamento para o desenvolvimento de qualquer atividade.
2. Qualquer obra nova ou projeto nos bens concessionados, bem como a instalação de equipamentos amovíveis, só poderão ser iniciadas após aprovação dos respetivos projetos pela C.M. Moura e, nas situações legalmente exigíveis pela EDIA.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### **Cláusula 7.ª**

#### **Conservação dos bens**

1. O concessionário fica obrigado a manter, por sua conta e risco, em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança, até ao termo do contrato, todos os bens integrados na concessão a substituir todos os que, por desgaste físico, avaria, deterioração ou obsolescência, se mostrem inadequados aos fins a que se destinam.
2. A C.M. Moura pode impor a execução das reparações e beneficiações que se justificarem nos bens integrados na concessão, podendo fixar o prazo em que as mesmas terão de ser realizadas.
3. No caso de não serem cumpridos os prazos fixados ou não serem observadas as determinações da C.M. Moura, esta poderá substituir-se ao concessionário, acionando a caução pelo montante necessário para o efeito.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Fiscalização**

1. A execução das obras e a exploração das instalações ficam sujeitas à fiscalização da C.M. Moura, tendo os seus representantes, livre acesso a todos os bens que integram a concessão, sem necessidade de aviso prévio.
2. O exercício da fiscalização prevista no número anterior não dispensa o concessionário de se subordinar à fiscalização de quaisquer outras entidades competentes para o efeito, designadamente quanto às instalações e atividades nelas desenvolvidas.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Prazo**

1. O prazo da concessão é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da outorga do contrato, podendo ser prorrogável por igual período.
2. A prorrogação referida no número anterior só acontece se, nenhuma das partes, com a antecedência mínima de 60 dias, se opuser, por escrito, à sua prorrogação.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### Cláusula 10.ª

#### Termo do contrato

1. Findo o contrato de concessão, a C.M. Moura entra imediatamente na posse dos bens concessionados e reverterão para a C.M. Moura, gratuitamente, livres de quaisquer ónus ou encargos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, as obras, edifícios e demais instalações e equipamentos fixos, bem assim, os bens e equipamentos da mesma natureza que o concessionário tenha integrado na concessão, não podendo o concessionário reclamar indemnização alguma ou invocar o direito de retenção.
2. Na medida em que a caução prestada, se revelar insuficiente para pôr as obras, os edifícios, e demais instalações e equipamentos fixos no estado exigido no número anterior, a C.M. Moura poderá exigir ao concessionário a importância necessária para o efeito.
3. Extinguindo-se o contrato de concessão por qualquer motivo, designadamente pelo decurso do prazo ou por resolução, caducarão automática e imediatamente todos os contratos celebrados pelo concessionário com quaisquer terceiros, sendo aquele o único e exclusivo responsável pelas consequências dessa caducidade.

### Cláusula 11.ª

#### Resolução

1. Sem prejuízo de outros efeitos decorrentes da lei para situações de incumprimento contratual, a C.M. Moura pode resolver o contrato de concessão nos seguintes casos:
  - a) Incumprimento do prazo fixado no contrato de concessão para início da exploração da atividade associada ao projeto, por razões imputáveis ao concessionário;
  - b) Incumprimento do programa de execução dos investimentos aprovado;
  - c) Alteração ou desvio do objeto ou fim da concessão;
  - d) Interrupção da exploração da atividade por período superior a 1 (um) mês;
  - e) Desobediência às legítimas determinações das entidades competentes ou reincidência em infrações às disposições legais ou contratuais, quando se mostrem ineficazes as sanções previstas para as mesmas infrações;
  - f) Oposição ao exercício da fiscalização pelas entidades competentes para intervirem nas atividades exercidas nos bens que integram a concessão;



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

- g) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais aplicáveis à concessão;
- h) Dissolução ou liquidação do concessionário determinada em processo de insolvência;
- i) Procedimento judicial com decretamento de penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outro que tenha por objeto a apreensão de bens integrados na concessão;
- j) Qualquer incumprimento ou cumprimento defeituoso por parte do concessionário das obrigações legais e contratuais respeitantes ao objeto da concessão.

2. A resolução do contrato não será declarada se forem integralmente cumpridas as obrigações violadas, ou reparados os danos causados, dentro do prazo estabelecido pela C.M. Moura ou pela entidade a quem esteja cometida a tutela dos interesses lesados pela conduta ilícita do concessionário, salvo se o cumprimento ou a reparação se tenham tornado impossíveis.

3. A resolução pressupõe a audiência prévia do concessionário e, uma vez declarada, produzirá efeitos imediatamente, sem precedência de qualquer outra formalidade, logo que comunicada àquele por escrito.

4. A resolução do contrato implica a reversão automática e gratuita para a C.M. Moura, de todas as obras, edifícios e demais instalações e equipamentos fixos integrados na concessão e a perda da caução prestada.

5. O exercício do direito de resolução do contrato de concessão pela C.M. Moura, não exonera o concessionário do dever de indemnização, nos termos gerais do direito.

### **Cláusula 12.ª**

#### **Renda e condições de pagamento**

1. A renda a pagar terá os seguintes valores mínimos:

- 200,00€, no período de 1 de outubro a 31 de maio e de 400,00€ no período de 1 de junho a 30 de setembro.

2. A renda devida pelo concessionário será paga anualmente, sendo que a renda do primeiro ano será paga no momento da assinatura do contrato, tendo como referência proporcionalmente, os meses referentes ao ano de 2025, onde se vai efetivar a concessão. As posteriores rendas serão pagas todos os anos, até ao dia 8 de janeiro do ano civil respeitante.

3. A renda é atualizada em cada ano, de acordo com índice de preços do consumidor excluindo habitação.





## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### Cláusula 13.ª

#### Transmissão da posição contratual

O concessionário poderá requerer à C.M. Moura, a transmissão da sua posição contratual para terceiros, a qual poderá ser autorizada desde que, estes possuam as habilitações exigidas na fase de formação do presente contrato.

### Cláusula 14.ª

#### Responsabilidade do concessionário

1. Perante a C.M. Moura, o concessionário será o único e direto responsável pelo perfeito e atempado cumprimento das obrigações resultantes do contrato de concessão, bem como as decorrentes das normas ou regulamentos que lhe sejam aplicáveis, não podendo opor à C.M. Moura qualquer contrato ou relação com terceiros para exclusão ou limitação dessa responsabilidade.
2. O concessionário responde perante a C.M. Moura, utilizadores e terceiros, pelos danos que causar a pessoas e bens, por violação da lei, dos regulamentos aplicáveis e das cláusulas do contrato, pelos atos e omissões dos seus representantes legais, funcionários e agentes, mandatários, fornecedores ou prestadores de serviços e bem assim, de todos aqueles que praticarem quaisquer atos relativos ao objeto do contrato.
3. Caso sejam integrados novos bens na concessão, o concessionário fica obrigado a comprovar, a contratação do respetivo seguro para cobertura de todos os riscos.
5. A responsabilidade do concessionário pelos danos causados à C.M. Moura poderá ser efetivada através da utilização, na medida que se revele necessária, da caução prestada.

### Cláusula 15.ª

#### Obrigações gerais do concessionário

O concessionário obriga-se, nomeadamente, a:

- a) Manter os bens que integram a concessão, em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e salubridade;
- b) Cumprir todas as outras obrigações decorrentes da lei e do contrato de concessão;



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

- c) Respeitar os condicionamentos técnicos relativos às atividades relacionadas com a exploração do projeto e conduzi-las com estrita observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, obtendo todas as aprovações e autorizações que para tais efeitos sejam requeridas;
- d) Consentir a fiscalização do cumprimento das suas obrigações legais e contratuais pela C.M. Moura, e pelas outras entidades competentes, permitindo livre acesso aos seus funcionários e agentes, desde que devidamente credenciados;
- e) Fornecer à C.M. Moura todas as informações que esta lhe solicite para seu completo esclarecimento;
- f) As instalações objeto da respetiva concessão assim como o respetivo negócio, terão que estar abertas durante os 12 meses do ano, prestando os serviços para o qual serão concessionadas;
- g) Desocupar, de imediato, o espaço exterior designado por 05 (Anexo II) para iniciativas/eventos que o Município aí queira desenvolver;
- h) Ocupar os espaços exteriores de forma a permitir a circulação dos utentes dos espaços de forma segura e dando cumprimento às condições de acessibilidade impostas por lei;
- i) Todas as despesas complementares ao funcionamento da concessão, como sejam, eletricidade, água, taxas e impostos, deverão ser suportadas pelo concessionário.

### **Cláusula 16.ª**

#### **Capacidade de endividamento do concessionário**

Os compromissos de financiamento assumidos pelo concessionário serão firmados no pressuposto de que, quer o Estado, quer a C.M. Moura, não garantem, não avalizam, nem participam em operações de obtenção de fundos, internas ou externas, diretas e indiretas, mesmo que necessários à implementação ou exploração do projeto.

### **Cláusula 17.ª**

#### **Direitos de terceiros**

O concessionário é inteiramente responsável pelos prejuízos ou danos causados a terceiros em consequência da atividade exercida no âmbito da concessão.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### **Cláusula 18.ª**

#### **Incumprimento das obrigações**

1. O incumprimento ou o não cumprimento pontual das obrigações assumidas pelo concessionário, a que não correspondam sanções mais graves, implicará a aplicação de multas contratuais cujo montante máximo é fixado em 2.000,00€ (dois mil euros) atualizáveis em janeiro de cada ano, segundo o índice de preços no consumidor (IPC) registado no ano anterior.
2. A aplicação das multas contratuais deverá ser precedida de audiência escrita à concessionária, a exercer no prazo de quinze dias a contar da notificação que lhe seja dirigida para o efeito.
3. Após audiência prévia da concessionária, as sanções, tornam-se imediatamente exigíveis logo que comunicadas à concessionária.
4. As multas que não forem pagas voluntariamente no prazo fixado na notificação poderão ser satisfeitas através da caução prestada.
5. O pagamento das multas contratuais não isenta a concessionária da responsabilidade civil em que incorrer nem prejudica a competência de outras autoridades para fiscalização e sancionamento das infrações em que lhes caiba intervir.

### **Cláusula 19.ª**

#### **Resolução convencional**

A C.M. Moura e o concessionário poderão em qualquer momento resolver o contrato por mútuo acordo.

### **Cláusula 20.ª**

#### **Arbitragem**

1. As questões suscitadas entre a C.M. Moura e o concessionário sobre a interpretação, a execução e a resolução do contrato de concessão podem ser resolvidas por arbitragem, mediante acordo entre a C.M. Moura e o concessionário, no caso de não se alcançar uma solução consensual decorridos 30 (trinta) dias de negociações.



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

2. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros, constituído e funcionando de acordo com a Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, e com o estipulado no presente artigo e nos regulamentos do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa/Associação Comercial de Lisboa.

3. O tribunal arbitral decidirá segundo o direito constituído e da sua decisão não haverá recurso.

### **Cláusula 21.ª**

#### **Elementos que integram o contrato**

1. O contrato será composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. As divergências que porventura existam entre os documentos que integram o contrato serão resolvidas de acordo com a seguinte ordem de prevalência:
  - a) Em primeiro lugar atender-se-á ao disposto no caderno de encargos;
  - b) Em segundo lugar será atendida a proposta adjudicada.

### **Cláusula 22.ª**

#### **Legislação aplicável**

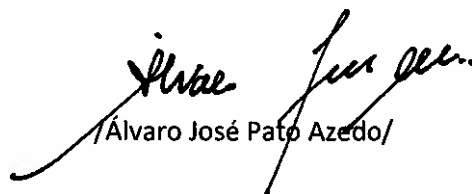
O contrato será regido pela lei portuguesa em vigor, com expressa renúncia a qualquer outra.

### **Cláusula 23.ª**

#### **Tribunal competente**

Os litígios emergentes da interpretação, execução ou resolução do contrato de concessão serão resolvidos pelo tribunal competente em razão da localização da C.M. Moura.

O Presidente da Câmara Municipal

  
Álvaro José Pato Azedo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

ANEXOS

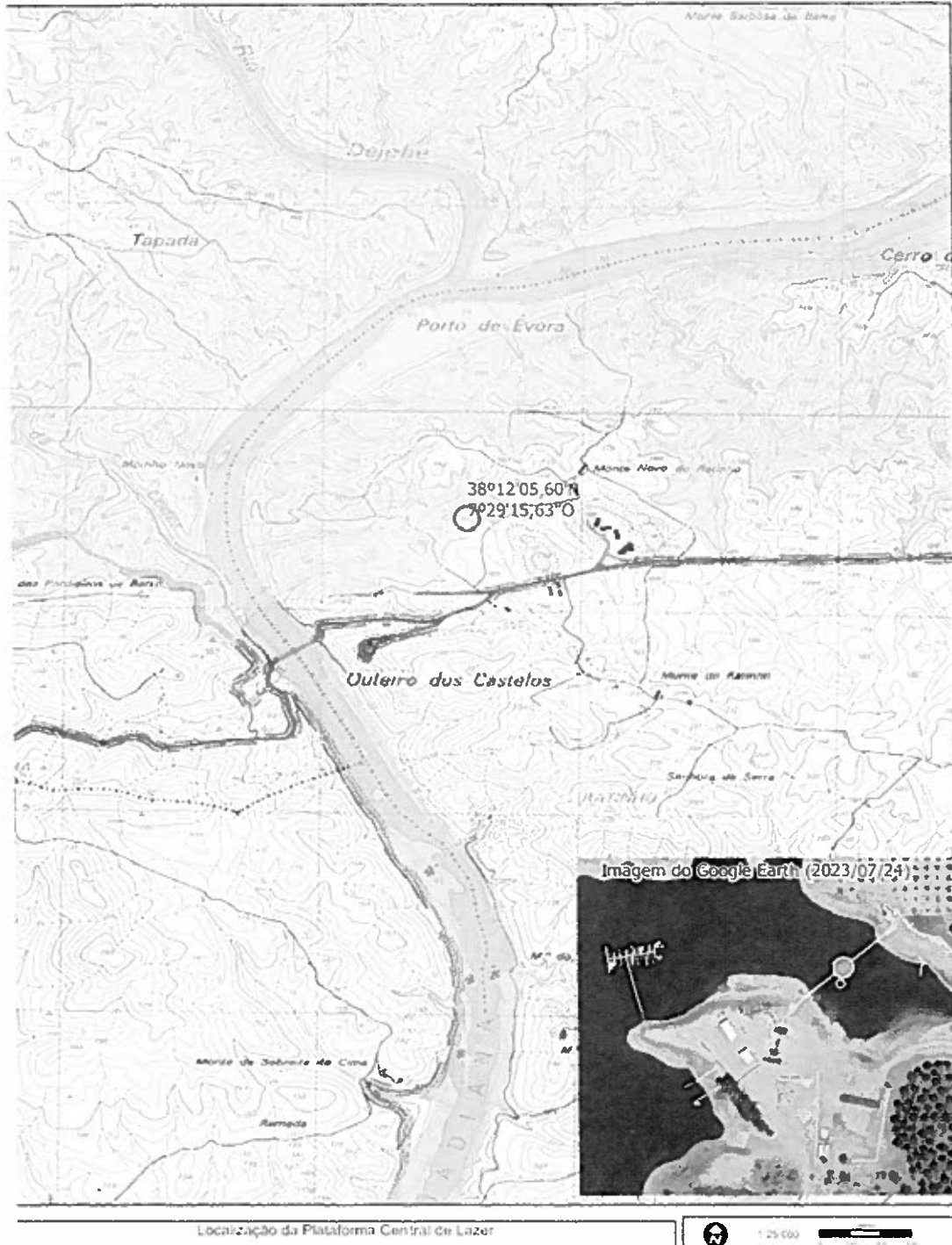
---

*eli.*



# CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

## ANEXO I PLANTA DE LOCALIZAÇÃO





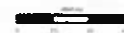
CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA



Localização da Plataforma Central de Lazer



1:2.500



*per.*



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

---

### ANEXO II

### PLANTA GERAL DO EDIFÍCIOS E ESPAÇOS EXTERIORES

(ver ficheiro com a designação "Anexo II do Caderno de Encargos")





## CÂMARA MUNICIPAL DE MOURA

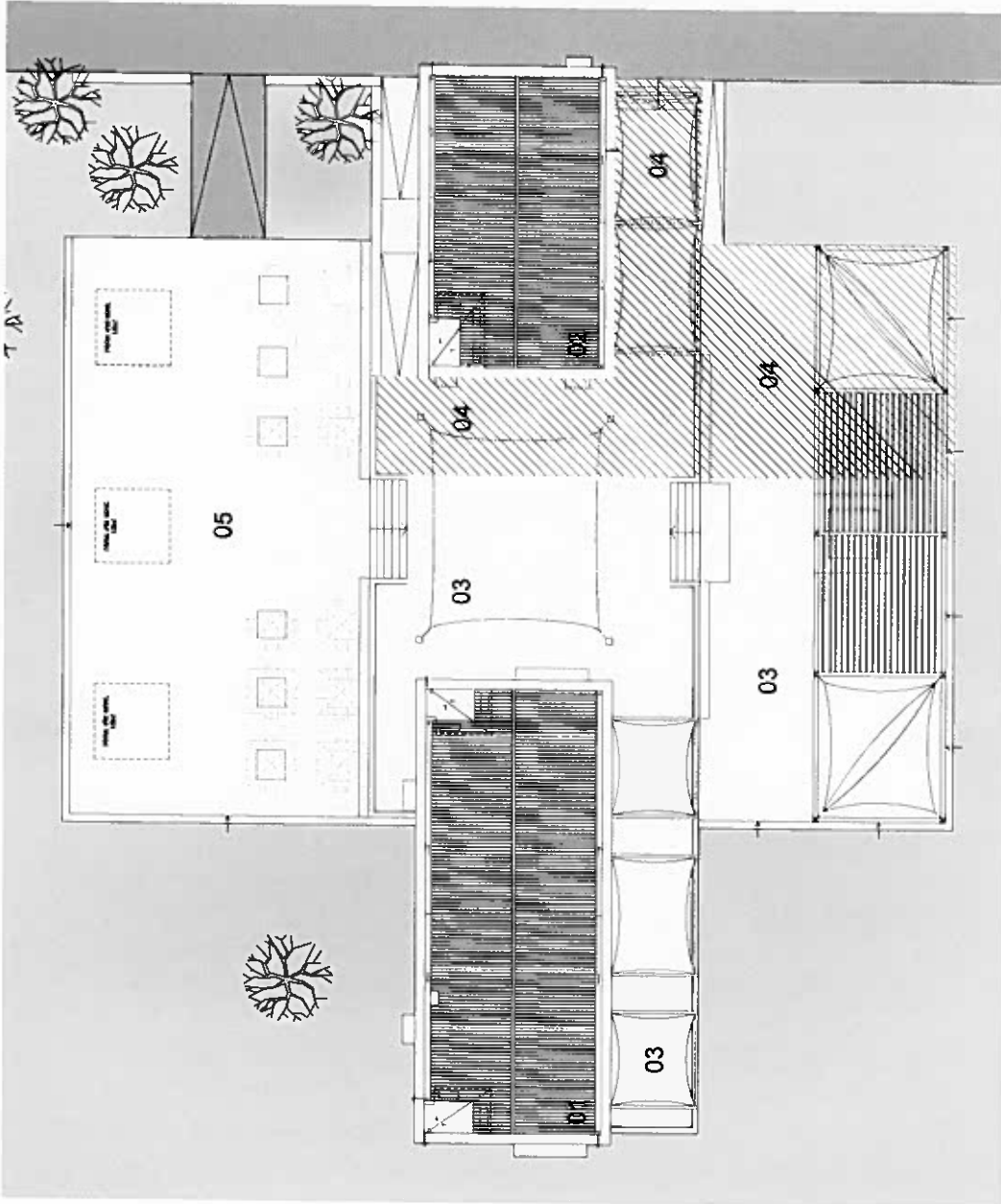
---

### ANEXO III PLANTA DA CAFETARIA

(ver ficheiro com a designação "Anexo III do Caderno de Encargos")



BPMCOIS	
Código	Descrição
01	CARTEIRA
02	ESCRICIO OPERADORES TURBICO
03	ZONA EXTERIOR AREA A CARTEIRA
04	ZONA EXTERIOR AREA ACOOPERADORES
05	ZONA EXTERIOR AREA ACOOPERADORES



Planta Geral - Coberturas

*[Handwritten signature]*

