

CADERNO DE ENCARGOS

PG/16/2026

Concurso para a Cedência da Utilização e Exploração do Complexo da Unidade de Apoio ao Parque
Municipal de Campismo do Sarzedo



Capítulo I

Disposições Gerais

Cláusula 1.ª

Objeto do concurso

1. O objeto do concurso consiste na cedência da utilização e exploração do Complexo da Unidade de Apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo composto por Restaurante, Bar e Loja de Conveniência, localizado em Sarzedo, concelho de Arganil, propriedade do Município de Arganil, constituído por áreas autónomas destinadas aos serviços de restauração, bebidas e loja de conveniência.
2. O adjudicatário fica obrigado com a presente cedência de utilização e exploração à prestação de um serviço de qualidade diferenciada na área da restauração, com especial incidência na gastronomia tradicional à base dos produtos da região e na divulgação do património natural e histórico do concelho de Arganil.
3. O restaurante e o bar devem prosseguir os fins do espaço objeto de exploração podendo estes serviços ser usufruídos por qualquer utilizador.
4. A loja de conveniência, apenas poderá ter como clientes os utilizadores do parque de campismo, devendo ser disponibilizados serviços mínimos de bebidas e snacks.
5. O espaço objeto deste contrato destina-se, exclusivamente, ao exercício das atividades acima referidas.
6. A área de ocupação e exploração objeto do presente concurso, encontra-se definida e identificada na planta anexa – *Anexo I* – devendo o concorrente previamente visitar as instalações em data a acordar com o Município de Arganil, designadamente com o Gabinete de Apoio à Presidência, para verificar as condições do imóvel e equipamentos existentes.

Cláusula 2.ª

Instalações, equipamento e pessoal

1. As instalações e equipamentos que fazem parte do presente contrato, são propriedade do Município de Arganil, transferindo-se para o adjudicatário apenas o direito de usar e fruir das instalações a que se refere a presente exploração e pelo prazo da mesma.
2. A garantia do estado de conservação do espaço adjudicado, quanto ao edifício, é da responsabilidade do adjudicatário.

3. No caso de degradação do edifício por causas imputáveis ao adjudicatário, poderá o Município de Arganil proceder às devidas obras, sendo o adjudicatário responsável pelo reembolso das correspondentes despesas, podendo para isso acionar a respetiva caução.
4. A cedência de utilização e exploração do Complexo da Unidade de Apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo composto por Restaurante, Bar e Loja de Conveniência abrange apenas a utilização e exploração das instalações e equipamentos que se encontrem no espaço.
5. Na data da celebração do contrato o adjudicatário e o contraente público devem assinar um documento com o levantamento de bens móveis propriedade do contraente público que ficarão afetos à concessão em apreço.
6. Todo o equipamento necessário ao desenvolvimento da atividade mencionada na cláusula 1.ª será da responsabilidade do adjudicatário.
7. Incumbe ao adjudicatário a gestão e superintendência do pessoal ao seu serviço, não existindo qualquer vínculo ou/e responsabilidade em relação ao Município de Arganil, nomeadamente após o termo do contrato.

Cláusula 3.ª

Condições especiais de exploração

1. O espaço será entregue nas condições físicas em que se encontra, sendo da responsabilidade do adjudicatário a realização de todas as infraestruturas, obras e equipamentos necessárias ao exercício da respetiva atividade, num valor mínimo de 100.000,00€ (cem mil euros), observando todos os requisitos legais e regulamentares em vigor, aplicáveis.
2. A realização pelo adjudicatário do investimento referido no n.º anterior da presente cláusula está associada a um período de carência de 4 (quatro) anos.
3. As obras a realizar no espaço dependem de prévia autorização da Câmara Municipal, devendo observar todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
4. As obras realizadas pelo adjudicatário serão fiscalizadas pelos Serviços Municipais.
5. As infraestruturas, obras e equipamentos incluídos na memória descritiva e justificativa reverterem, no fim da exploração, para a entidade adjudicante, sem que seja devida qualquer indemnização ao interessado, e sem que este possa alegar o direito de retenção.

Cláusula 4.ª

Início, Prazo e Denúncia da Exploração

1. A cedência da utilização e exploração do Complexo da Unidade de apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo é cedida pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data da outorga do contrato.
2. Caso o contrato seja denunciado pelo Município, sem justa causa, deverão ser atendidos os valores efetiva e comprovadamente despendidos pelo adjudicatário na realização das obras no espaço, aos quais serão subtraídos os valores correspondentes ao somatório das rendas a que houve lugar caso a isenção não se verificasse, ou seja, o correspondente ao valor mensal adjudicado, sendo que, caso se verifique um prejuízo financeiro para o adjudicatário, o Município procederá ao pagamento do valor que resultar desse acerto.
3. Caso o contrato seja denunciado pelo adjudicatário, sem justa causa, deverão ser atendidos os valores efetiva e comprovadamente despendidos pelo adjudicatário na realização das obras no espaço, aos quais serão subtraídos os valores correspondentes ao somatório das rendas a que houvesse lugar caso a isenção não se verificasse, ou seja, o correspondente ao valor mensal adjudicado, sendo que, caso se verifique um prejuízo financeiro para o Município, o Adjudicatário procederá ao pagamento do valor que resultar desse acerto.

Cláusula 5.ª

Renda

1. A cedência implica o pagamento, por parte do adjudicatário ao Município de Arganil, do valor da renda indicada na proposta apresentada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. O valor base a considerar para efeitos de concurso é de 150,00€ (cento e cinquenta euros) mensais, valor a que acresce IVA à taxa legal em vigor.
3. A renda será atualizável anualmente de acordo com a legislação em vigor.
4. Ao investimento realizado está associado um período de carência, previsto na cláusula 7.ª.

Cláusula 6.ª

Equipamentos e Mais-Valias

O equipamento e demais bens que o adjudicatário se propõe afetar à utilização e exploração do Complexo de Apoio constituído pelo restaurante, bar e loja de conveniência e ainda as obras que se propõe executar para o exercício da atividade e que sejam integradas na memória descritiva e justificativa reverterem na

totalidade, findo o contrato, para o Município, sem que o adjudicatário possa alegar qualquer direito de retenção.

Cláusula 7.ª

Período de Carência

1. O investimento realizado pelo adjudicatário em obras e equipamentos [(mínimo de 100.000,00€ (cem mil euros)], valor com IVA incluído, define um período de carência de 4 (quatro) anos, no pagamento do valor da renda indicada.
2. O Adjudicatário obriga-se apresentar uma memória descritiva e justificativa com uma descrição detalhada do investimento em equipamento e demais bens que se propõe afetar à utilização e exploração do Complexo de Apoio constituído pelo restaurante, bar e loja de conveniência e ainda as obras que se propõe executar para o exercício da atividade, sendo que as mesmas deverão ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após outorga do contrato.
3. O adjudicatário deve indicar num prazo não inferior a 5 (cinco) dias antes do período de abertura à entidade adjudicante para que esta possa validar o investimento realizado.
4. A entidade adjudicante valida o investimento realizado aferindo os respetivos documentos contabilísticos, no presente caso faturas/recibos.
5. A não Instalação pelo adjudicatário do equipamento que se propôs a instalar e obras que se propôs a realizar determinará a imediata resolução contratual.

Cláusula 8.ª

Caução

1. Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução de montante correspondente a 1.000,00€ (mil euros) sendo esta libertada, no final da concessão.
2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei, devendo a mesma respeitar qualquer um dos modelos anexos ao Programa de Procedimento.
3. O Município de Arganil pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.
4. Esta caução, caso venha a ser utilizada no todo ou em parte, deverá no prazo de 30 (trinta) dias ser reposta no mesmo quantitativo pelo adjudicatário.

5. Em caso de rescisão do contrato por parte do Município de Arganil, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor do Município.

6. O restante montante da caução, caso não venha a ser utilizada pelo Município de Arganil, será restituído no final do contrato, após a receção das instalações cedidas.

Clausula 9.ª

Horário de Funcionamento

1.O adjudicatário obriga-se a respeitar os horários de acordo com as respetivas licenças de funcionamento, sem prejuízo de horários especiais, devidamente autorizados ou licenciados para épocas ou eventos determinados.

2.Em caso de eventos a realizar nas instalações cedidas, deverá o adjudicatário cumprir as normas em vigor em matéria de ruído, de forma a não perturbar a boa estadia dos utentes que se encontrem no parque de campismo.

Cláusula 10.ª

Obrigações do Adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, decorrem para o adjudicatário, as seguintes obrigações:
 - a) Manter em boas condições o equipamento afeto ao restaurante, bar e loja de conveniência e que fizer parte integrante do presente contrato;
 - b) Requerer, junto do Município, as respetivas licenças de funcionamento;
 - c) Respeitar os horários de funcionamento definidos para as atividades em causa;
 - d) Respeitar os níveis de ruído de forma a não prejudicar os utentes que se encontrem no parque de campismo;
 - e) Manter em funcionamento a loja de conveniência no período de funcionamento do Parque de Campismo, serviço que poderá ser assegurado através de máquinas de dispensa de bens básicos;
 - f) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais, a sua situação jurídica e a sua situação comercial;

- g) Garantir os bons ofícios nas prestações dos serviços, disciplina do pessoal e cordialidade para e com os clientes do Complexo e ainda os utentes do parque de Campismo do Sarzedo;
 - h) Suportar os encargos com a celebração dos contratos de utilização e manutenção de serviços e respetivas infra-estruturas necessárias, nomeadamente de água, electricidade, telefone, gás, esgotos e outras que venham a mostrar-se necessárias, bem como os encargos com os respetivos consumos;
 - i) Não instalar quaisquer reclamos (luminosos ou outros) de identificação do local objeto do presente contrato, sem prévia autorização do Município de Arganil, e eventual licenciamento;
 - j) Respeitar a legislação em vigor aplicável ao objeto do presente contrato e garantir a qualidade do serviço prestado;
 - k) Manter o espaço e aérea confinante (pátio) em boas condições de conservação, limpeza e higiene.
2. O adjudicatário deverá abrir o espaço ao público, em pleno funcionamento, impreterivelmente até ao 60.º dia após a data da celebração do contrato.
3. O adjudicatário fica obrigado a efetuar o pagamento da renda até ao dia 8 do mês corrente. No caso de se verificar mora no pagamento das rendas, o adjudicatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de um acréscimo de 25% se o pagamento for efectuado dentro do mês a que diz respeito, e de um acréscimo de 50% se o pagamento for efectuado para além desse prazo, acrescido ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.
4. O Adjudicatário deve executar as obras de conservação necessárias ao bom funcionamento do restaurante, bar, loja de conveniência e ainda áreas adjacentes e parte integrante do complexo como esplanada exterior. Quaisquer obras ou alterações da área a explorar, carece de prévia autorização do Município de Arganil, sendo que tais obras ficarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que por elas possa o adjudicatário exigir qualquer indemnização ou alegar direito a retenção. O Município de Arganil não se responsabiliza por quaisquer intervenções que se revelem necessárias ao bom funcionamento do complexo.
5. O adjudicatário fica obrigado a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados ao funcionamento do restaurante, bar e loja de conveniência.

Cláusula 11.ª

Seguros

1. O Município é responsável pela contratação de um seguro de multirrisco para o edifício.
2. É da responsabilidade do adjudicatário a contratação de seguro de recheio, seguro de acidentes de trabalho e seguro de responsabilidade civil, incluindo outros que considere pertinentes para a exploração do Complexo.
3. São ainda da responsabilidade do adjudicatário os prejuízos que derivem de ações ou omissões praticadas com intenção e/ou o incumprimento de normas legais e regulamentares.

Cláusula 12.ª

Anulação da Adjudicação

Em caso de anulação da adjudicação por falta de celebração do contrato por causa imputável ao adjudicatário, o Município de Arganil pode decidir adjudicar a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respectiva lista de classificação.

Cláusula 13.ª

Cessão da Posição Contratual

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização expressa do Município, sendo nulos os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário em violação do aqui disposto.

Cláusula 14.ª

Incumprimento do Contrato

- 1.No caso de não celebração do contrato nas condições referidas no programa do concurso, por causa imputável ao adjudicatário, considerar-se-á verificada a caducidade da adjudicação, sem prejuízo das responsabilidades devidas.
- 2.O incumprimento, por qualquer das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.

3.A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das rendas mensais, por período superior a seis meses, concede o direito ao Município de Arganil de rescindir o contrato, sem prejuízo, das correspondentes indemnizações legais.

4.Em caso de resolução do contrato pelo incumprimento da obrigação anteriormente referido pode o Município adjudicar a utilização e exploração do Bar ao concorrente ordenado sequencialmente no procedimento.

5. A não Instalação pelo adjudicatário do investimento que se propôs afetar à utilização e exploração do complexo, assegurando, um serviço público de boa qualidade, determinará a imediata resolução contratual, declarando desde já, o adjudicatário prescindir de audiência e sem prejuízo de todas as cominações previstas na lei.

Cláusula 15.ª

Casos Omissos

Em tudo o omissos no presente Caderno de Encargos, observar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

Cláusula 16.ª

Fiscalização

1.É reservado ao Município o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do adjudicatário, designadamente a qualidade do serviço prestado e as condições de limpeza e higiene.

2.O Município reserva-se, mediante aviso prévio de 10 (dez) dias, o direito de resgatar a exploração antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.

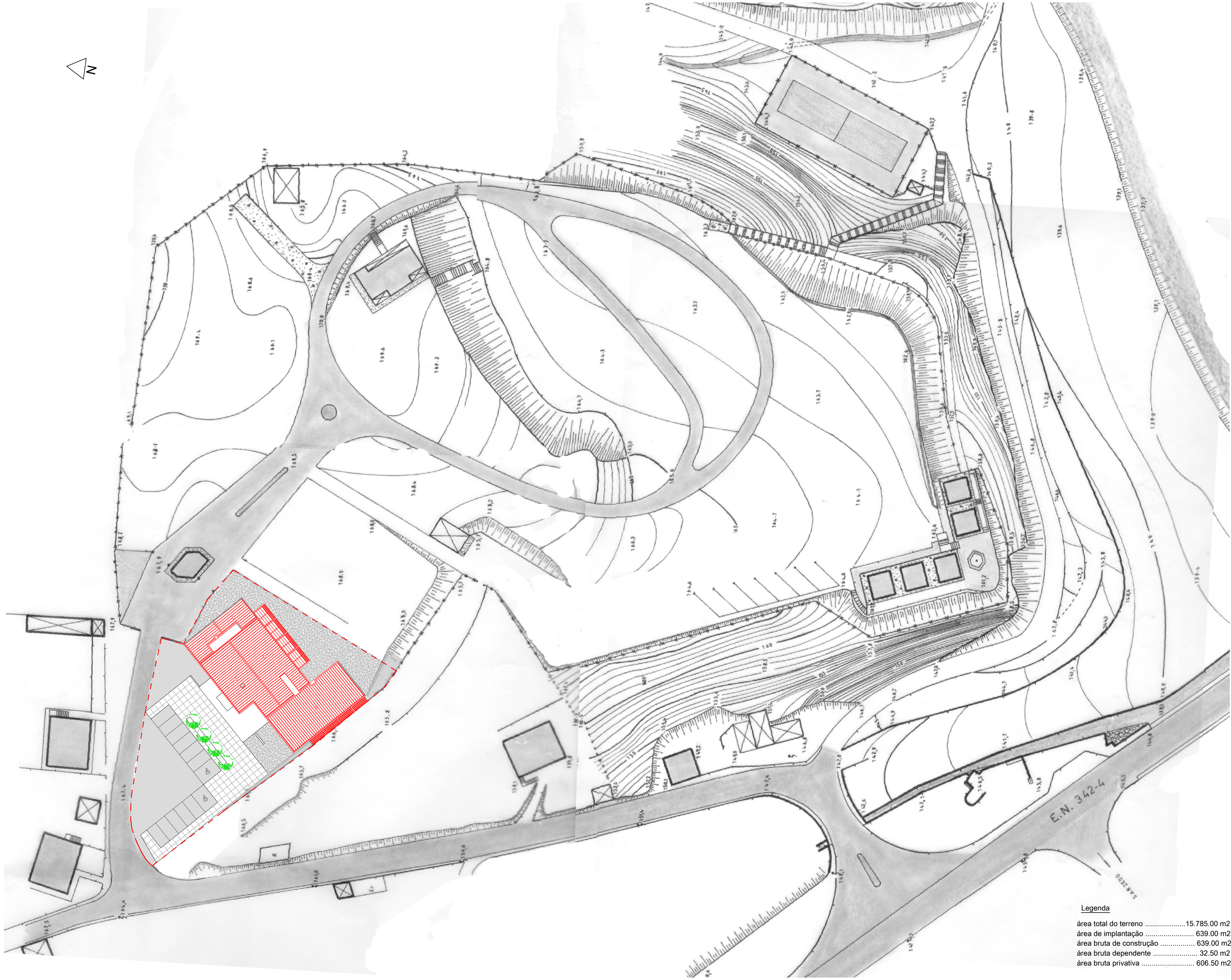
Cláusula 17.ª

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Arganil, com expressa renúncia a qualquer outro.

Paços do Município de Arganil, fevereiro de 2026

ANEXO I



Legenda

área total do terreno	15.785.00 m2
área de implantação	639.00 m2
área bruta de construção	639.00 m2
área bruta dependente	32.50 m2
área bruta privativa	606.50 m2

D

G

U

DIVISÃO DE

GESTÃO

URBANÍSTICA

MUNICÍPIO DE ARGANIL

Data	Revisão
Índice	2008
Nome	

- NOTAS:
1. ESTE PROJECTO DEVERÁ SER LIDO JUNTO COM OS PROJECTOS DAS ESPECIALIDADES.
 2. QUAISQUER DISCREPÂNCIAS DEVERÃO SER COMUNICADAS AO PROJECTISTA.
 3. TODAS AS DIMENSÕES SERÃO LIDAS À COTA E NÃO À ESCALA.

D. Obra

CÂMARA MUNICIPAL DE ARGANIL

PROJ.

BRUNO DINIS - ARQUITECTO

Obra
UNIDADE DE APOIO AO PARQUE DE CAMPISMO
SARZEDO
ARGANIL

Especialidade/Fase

ARQUITECTURA

Designação

IMPLANTAÇÃO

Data	Escala	DES.
MAIO 2008	1/500	Costa Neves
Edifício Nº	Especialidade	Fase
010	URB	C
011	011	1/1
1/1	R	00

Este desenho é propriedade dos autores e não pode ser reproduzido, divulgado ou copiado, no todo ou em parte, sem autorização expressa. Reservados todos os direitos pela legislação em vigor. DEC-LEI 63/85 (14 Março)