



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DA LOJA 21 – MERCADO DA PENTEADA

---

CADERNO DE ENCARGOS



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

### **Índice**

Cláusula 1ª Objeto do Procedimento -----	
Cláusula 2ª Contrato -----	
Cláusula 3ª Prazo da concessão -----	
Cláusula 4ª Preço Base-----	
Clausula 5ª Preço contratual-----	
Cláusula 6ª Período de Carência -----	
Cláusula 7ª Horário de Funcionamento -----	
Cláusula 8ª Entrada em Funcionamento -----	
Cláusula 9ª Direitos e deveres do Adjudicatário -----	
Cláusula 10ª Obrigações da Câmara -----	
Cláusula 11ª Transmissão do direito -----	
Cláusula 12ª Financiamento -----	
Cláusula 13ª Resolução do direito de ocupação -----	
Cláusula 14ª Denúncia -----	
Cláusula 15ª Responsabilidade por furtos e seguros -----	
Cláusula 16ª Interpretação -----	
Anexo I - Planta do local-----	



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **OBJECTO 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 a concessão do direito de exploração da loja 21 do Mercado da Penteadada.

2 – Constitui encargo do titular do direito de exploração, a elaboração dos projetos e demais procedimentos relativos ao licenciamento, de acordo com a legislação aplicável à atividade, bem como, adaptação e apetrechamento do local, em conformidade com os requisitos deste concurso e com as atividades que o Município pretende ver implementadas naquele espaço.

3 – O espaço será entregue no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento, ou seja, em tosco.

4 – Os projetos não podem exceder as áreas definidas, conforme constam da planta que faz parte integrante do presente caderno de encargos.

5 – Ao adjudicatário competirá elaborar e submeter às entidades competentes, de acordo com a legislação aplicável, o projeto definitivo, 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.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

#### **CONTRATO**

1 – O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2 – O contrato a celebrar integra os 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) O presente Caderno de Encargos;

d) A proposta adjudicada;



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

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 é 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.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **PRAZO DA CONCESSÃO**

1 - O direito de concessão de exploração perdurará por 10 anos

2 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas à resolução e denúncia.

3 – Findo o prazo do contrato e/ou havendo denúncia/resolução do mesmo, o referido espaço deverá ser entregue à entidade adjudicante, Município do Funchal livre de ónus e encargos.

### **CLÁUSULA QUARTA**

#### **PREÇO BASE**

1- O preço base do espaço a concurso é de 121,68€ euros mensais.

2- Entende-se por preço base o valor mínimo que a Câmara Municipal do Funchal se propõe receber mensalmente pela atribuição do direito a concurso.

### **CLÁUSULA QUINTA**

#### **PREÇO CONTRATUAL**

1 - O adjudicatário pagará mensalmente, até ao dia 8 do mês a que respeita, à Câmara Municipal do Funchal, o montante correspondente ao valor por si proposto, conforme proposta adjudicada.



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

2 – O valor proposto 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 o apuramento da dívida e a sua execução através dos serviços de execução fiscal do Município.

4 – Sempre que o atraso do pagamento seja igual a 3 meses, seguidos ou 5 interpolados, dar-se-á por verificada perda do direito de ocupação com a retoma imediata do espaço pela CMF.

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

### **CLAUSULA SEXTA**

#### **PERÍODO DE CARÊNCIA**

1 - O adjudicatário terá um período de carência, durante o prazo em que estiver a realizar as obras, que em caso algum poderá ultrapassar os 3 (três) meses a contar da data de celebração do contrato.

2 – Sem prejuízo do número anterior, o período de carência termina na semana em que as obras estiverem concluídas.

### **CLÁUSULA SÉTIMA**

#### **HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

1 - O horário de funcionamento dos locais adjudicados será o que for estabelecido pela Câmara Municipal para o Mercado da Penteada, salvo o caso dos estabelecimentos que tenham acesso direto para a via pública e capacidade de funcionamento com total autonomia;

2 - Nos casos previstos na última parte do número anterior, o horário será o que for proposto pelo adjudicatário e aceite pela Câmara Municipal do Funchal, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.

### **CLÁUSULA OITAVA**

#### **ENTRADA EM FUNCIONAMENTO**



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

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, logo após a execução das obras e obtenção das respetivas licenças.

### **CLÁUSULA NONA**

#### **DIREITOS E DEVERES DO COCONTRATANTE**

1 – A situação jurídica do cocontratante 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 cocontratante apresentará, à Câmara Municipal do Funchal, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período de ocupação.

3 – O cocontratante está ainda obrigado para com a Câmara a:

a) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;

b) Dotar o empreendimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;

c) Dar cumprimento a todas as normas previstas na Legislação portuguesa nomeadamente:

Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;

Seguros;

Higiene, vigilância e segurança permanente de pessoas e bens;

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 e infraestruturas afetas ao concurso.



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

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.

h) Em circunstância alguma, as atividades a desenvolver poderão perturbar a fauna e flora local e em particular, não é permitido a utilização de sistemas de som.

i) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.

### **CLÁUSULA DECIMA**

#### **OBRIGAÇÕES DA CÂMARA**

Unicamente a disponibilização do espaço a concurso.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**

#### **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 Câmara, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis à Câmara Municipal do Funchal, os atos e contratos celebrados pelo cocontratante, que disponham o contrário.

2 – A violação do disposto no número anterior implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para a Câmara Municipal do Funchal, do espaço objeto do presente procedimento.

3 – Para além da autorização, a outorga do contrato com o novo concessionário, dependerá do pagamento das todas as dívidas ao Município, eventualmente existentes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

#### **FINANCIAMENTO**

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



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

2 - A Câmara não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

#### **RESOLUÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO**

1 - Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do cocontratante nomeadamente:

- a) Utilização das instalações para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento.
- b) Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa da CMF.
- c) Desobediência reiterada a instruções legítimas da CMF relativamente à conservação das instalações e à eficiência do serviço.
- d) Qualquer atividade fraudulenta destinada a lesar o interesse do Município do Funchal.
- e) Não pagamento da mensalidade devida à CMF por período superior a 3 meses ou cinco interpolados;
- f) Insolvência ou falência do adjudicatário.
- g) Abandono pelo concessionário da exploração do estabelecimento, entendendo-se como tal a suspensão da atividade, sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;

2 - Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, a CMF notificará o adjudicatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, exceto tratando-se de uma violação não sanável.

3 - Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo adjudicatário nos termos previstos no número anterior, a Câmara poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário de ato administrativo com a força de título executivo ao abrigo do nº 1 e segunda parte do nº2 do art. 309 do código dos contratos públicos.





## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

#### **DENÚNCIA**

1 – Sem prejuízo do disposto na cláusula décima segunda, o direito de ocupação poderá ser denunciado.

2 – A denúncia deverá ser comunicada por carta registada com aviso de receção com antecedência de 60 dias do término do prazo do contrato ou das sucessivas renovações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

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

1 - A Câmara Municipal do Funchal 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 cocontratante 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 ou outros fenómenos da natureza.

3 – O cocontratante suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra a Câmara Municipal do Funchal, 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 cocontratante 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 Câmara Municipal do Funchal.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**



## MUNICÍPIO DO FUNCHAL

### **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 do Funchal, com renúncia a qualquer outro.