

CADERNO DE ENCARGOS
HASTA PÚBLICA DE 27 DE MARÇO 2026

Concessão do direito de utilização e exploração de uma loja comercial, composta por dois espaços, localizada no cemitério de Aldoar, que se identifica infra e nas condições enunciadas:

CLÁUSULA 1.ª
AMBITO DE APLICAÇÃO

1.O presente Caderno de Encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar que tem como objeto a Concessão do direito de utilização e exploração de uma loja comercial, composta por dois espaços, localizada no cemitério de Aldoar, na União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

CLÁUSULA 2.ª
DISPOSIÇÕES LEGAIS E CONTRATUAIS APLICÁVEIS

1. O contrato de concessão a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: Anúncio, Programa de Concurso, Caderno de Encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que venham a ser prestados.
2. Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á designadamente o Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro (Código dos Contratos Públicos); o DL n.º 280/2007, de 07 de Agosto (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público) e demais legislação aplicável.



CLÁUSULA 3ª
OBJETO DE CONCESSÃO

1.O presente procedimento tem por objeto a concessão do direito de utilização e exploração de uma loja comercial, composta por dois espaços com a área de cerca de 28m² e 24 m² cada, situada no cemitério de Aldoar, na União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, destinada exclusivamente à atividade de comercialização de flores, arranjos florais, artigos de adorno funerário e velas.

2. A loja acima descrita destina-se exclusivamente à exploração da atividade de comercialização de flores e arranjos florais, artigos de adorno funerário e velas.

3. A referida loja, constituída pelos dois espaços, destina-se exclusivamente à exploração da atividade acima referida, sendo expressamente proibida a utilização da mesma para fim diverso daquele a que se destina.

CLÁUSULA 4.ª
PRAZO DO CONTRATO

O prazo da concessão da loja com os seus dois espaços será de dois anos, renovável uma vez por igual período, contados a partir da data de celebração do contrato.

CLÁUSULA 5.ª
INSTALAÇÕES

1. A loja comercial, constituída pelos dois espaços aqui objeto de concessão será entregue no estado de conservação em que se encontra.

2. É vedado ao concessionário, sem prévia autorização dada por escrito pela União de Freguesias, modificar ou alterar a loja com os dois espaços existentes, assim como as infraestruturas instaladas.

3.O concessionário deverá submeter para aprovação prévia os projetos de alteração que pretenda à União de Freguesias, previamente à sua apresentação junto da Câmara Municipal do Porto e outras entidades oficiais, caso seja obrigatório legalmente.

4. Qualquer anúncio ou placa identificativa ou de publicidade, estrutura, equipamento ou objeto colocados na fachada ou exterior da loja, carece sempre de autorização prévia da Entidade adjudicante.

5. O fornecimento de eletricidade, água, gás, internet ou quaisquer outros consumíveis correm por conta do concessionário e deverão ser contratados por este.

CLÁUSULA 6.ª DEVERES DO CONCESSIONARIO

1. Durante o período de vigência do contrato, o concessionário deve, designadamente, cumprir pontualmente o seguinte:

- a) Aceitar a loja (com os dois espaços) que lhe será entregue no estado em que a mesma se encontrar e que é do perfeito conhecimento do concessionário;
- b) Abrir a loja comercial concessionada ao público no prazo máximo de 30 dias, após a celebração do contrato.
- c) Não alterar o destino comercial da loja concessionada.
- d) Custear todas as obras de adaptação dos espaços concessionados aos fins a que se destina, devendo o respetivo projeto ser objeto de prévio conhecimento e autorização escrita da União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.
- e) Obter e custear todas as eventuais licenças, alvarás ou outras autorizações que se mostrem necessárias à exploração da loja concessionada, nos termos previstos neste caderno de encargos e no programa de concurso.
- f) Suportar os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao espaço concessionado, designadamente água, gás, eletricidade, internet, bem como as despesas relativas ao saneamento e quaisquer outras taxas relacionadas com aqueles consumos, de acordo com o que for debitado pelos respetivos serviços, obrigando-se a contrata-los diretamente com as entidades fornecedoras dos serviços prestados.
- g) Pagar pontualmente a prestação mensal vigente em cada momento de duração do contrato;
- h) Assegurar a limpeza, manutenção e vigilância do espaço concessionado;



- i) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes e os que venha lá a instalar, bem como zelar pelo bom estado do espaço concessionado;
- j) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso do espaço concessionado para o fim a que se destina;
- k) Cumprir o Regulamento do Funcionamento, Gestão e Procedimentos dos Cemitérios da União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, na parte que lhe seja aplicável;
- l) Cumprir a legislação laboral, bem como as obrigações para com a Segurança Social e a Autoridade Tributária;
- m) Executar a seu custo as obras de adaptação e decoração, sem quaisquer contrapartidas da entidade adjudicante.
- n) Realizar e suportar as obras de conservação ordinária, de manutenção e reparação do espaço concessionado.
- o) Findo o período de vigência do contrato entregar o espaço à entidade adjudicante, no prazo de 15 dias, tal como adaptado, mas livre de bens e equipamentos por si instalados, sem prejuízo da entidade adjudicante exigir que o espaço lhe seja entregue nas condições em que se encontrava à data da celebração do contrato.
- p) Todas e quaisquer melhorias que o concessionário faça no espaço só poderão ser levantadas mediante prévia autorização da entidade adjudicante. No caso do pedido de levantamento de qualquer melhoria realizada pelo concessionário ser recusada, o mesmo não terá direito a qualquer indemnização ou compensação

CLÁUSULA 8.ª

PREÇO

1. O preço a pagar pela concessão dos espaços concessionados será o que resultar da proposta adjudicada, não podendo, em caso algum, ser inferior a 800,00 € (oitocentos euros) mensais.
2. A prestação mensal é devida a partir da data de celebração do contrato de concessão e será paga entre os dias 1 e 8 do mês anterior aquele a que disser respeito; se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.
3. O pagamento do valor referido no número 1 da presente cláusula deverá ser efetuado na sede da União de Freguesias ou através do IBAN PT 50 0036 0407.99106018.309.09.

4. A falta de pagamento da prestação mensal no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 20% do que for devido.

5. O incumprimento do pagamento da prestação mensal por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

6. O valor depositado nos termos da cláusula 11ª do Programa do Concurso, será considerada a título de caução para bom cumprimento do contrato, e deverá ser restituído pela União de Freguesias, até 30 dias após a data de cessação do Contrato, desde que não existam prestações mensais em atraso e o espaço seja entregue devoluto de pessoas e bens

com todas as suas chaves e tudo o mais que nele se encontre, no mesmo estado de conservação em que foi concessionado.

CLÁUSULA 9.ª

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

1. É expressamente proibido ao concessionário a possibilidade de locar, sublocar, permitir a utilização ou ceder por qualquer forma ou negocio, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o espaço concessionado ou quaisquer outros direitos emergentes do contrato.

CLÁUSULA 10.ª

GESTÃO AMBIENTAL

1. O concessionário deverá proceder à separação seletiva e armazenamento temporário dos resíduos produzidos nos espaços, sendo responsável pelo seu transporte e destino final nos



termos da legislação em vigor, sendo expressamente vedada a colocação dos mesmos ou abandono em qualquer área do espaço adjacente.

2. É vedado o lançamento na rede de drenagem de resíduos sólidos ou dos efluentes tóxicos, nomeadamente, óleos, ácidos solventes, tintas e outros que sejam ou se demostrem nocivos.

CLÁUSULA 11.ª

RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

1.O concessionário é responsável pelo uso dos espaços objeto da concessão cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao mesmo e à atividade aí desenvolvida.

2.A responsabilidade pela exata, correta e atempada prestação dos serviços no espaço concessionado incumbirá única e exclusivamente ao concessionário.

CLÁUSULA 12.ª

RESPONSABILIDADE E SEGUROS

1. O concessionário responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.

2. A responsabilidade do concessionário abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas à União de Freguesias, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

3. O concessionário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria União de Freguesias, até ao termo do contrato de concessão, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do concessionário ou por seus representantes;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

4. O concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no espaço ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

5. O concessionário será ainda responsável por compensar a entidade adjudicante pelos pagamentos que esta haja de fazer em virtude de responsabilidades civis ou administrativas incorridas nos termos da presente cláusula

6. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o concessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta da loja concessionada, designadamente:

- a) Seguro de acidentes de trabalho;
- b) Multiriscos do recheio;
- c) Responsabilidade civil da atividade.

CLÁUSULA 13.^a

HORÁRIO

1.0 horário de funcionamento da loja comercial é o que consta do Regulamento do Funcionamento, Gestão e Procedimentos dos Cemitérios da União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde:

- a) Todos os dias úteis e aos sábados das 8.30h às 17.30h.
- b) Aos Domingos e feriados, das 8.30h às 13h, salvo no dia 1 de Novembro no qual encerra às 17.30h.

2. O horário deverá estar conforme, em cada momento, com o disposto no Código Regulamentar do Município do Porto e a restante legislação aplicável.

CLÁUSULA 14.^a

FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES CONTRATUAIS

1. É reservado à União de Freguesias o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do concessionário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.



2. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a entidade adjudicante pode aplicar ao concessionário uma sanção pecuniária de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.

3. A entidade adjudicante pode, igualmente, aplicar sanções pelo incumprimento de prazo previstos no presente caderno de encargos, pelo incumprimento da obrigação de abertura ao público ou pelo incumprimento do horário de abertura, até 1% do valor global da proposta apresentada, por cada dia até a situação estar regularizada.

4. As sanções pecuniárias previstas na presente clausula não obstam a que a entidade adjudicante exija uma indemnização pelo dano excedente efetivamente incorrido.

5. Na determinação da gravidade do incumprimento, a entidade adjudicante tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do concessionário e as consequências do incumprimento.

CLÁUSULA 15.^a

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO

1. Constitui causa legítima de imediata resolução do contrato o incumprimento definitivo pelo concessionário de qualquer obrigação para si decorrente do presente contrato.

2. Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, o concessionário indemnizará a União de Freguesias pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil.

3. São, nomeadamente, fundamentos da resolução os seguintes:

a) A falta de pagamento da prestação mensal vigente em cada momento por mais de dois meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;

b) A não conclusão das obras e abertura ao público do espaço no prazo estipulado na alienação do nº1 da clausula 7^a, salvo por motivos comprovadamente de força maior e posterior autorização de prorrogação de prazo.

c) A utilização do espaço objeto de concessão para fim e uso diferente do contratualizado;

d) A não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação e aseo;

e) O desrespeito pelas normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso do espaço concessionado;

f) A violação da legislação laboral e o incumprimento das obrigações para com a Segurança Social e a Autoridade Tributária;

g) A afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade não autorizada;

- h) O encerramento injustificado do espaço concessionado ou o incumprimento do horário de funcionamento;
- i) A transmissão da posição contratual para terceiros ou a cedência de exploração do estabelecimento a terceiro;
- j) A declaração de insolvência do concessionário;
- k) A oposição por parte do concessionário ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos na cláusula 14ª do presente Caderno de encargos.
- l) O não cumprimento do horário de funcionamento;
- m) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.

CLÁUSULA 16ª FORO COMPETENTE

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de concessão será competente o Tribunal da Comarca do Porto, salvo nos casos em que, por força da veste em que a União de Freguesias atue, a lei determine a competência de outro foro.

CLÁUSULA 17ª COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto a comunicações e notificações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, através de correio eletrónico nos termos do art. 468 do CCP, para os respetivos endereços eletrónicos identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.



CLÁUSULA 18º

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

1. As Partes comprometem-se a não utilizar, fora do contexto do Contrato, os dados pessoais a que tenham acesso no âmbito das negociações e/ou da assinatura do presente Contrato, independentemente dos objetivos visados.
2. Para os efeitos do presente Contrato, a expressão “dados pessoais” deve ser interpretada nos termos do Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados e que revoga a Diretiva 95/46/CE – Regulamento Geral de Proteção de Dados, tal como complementado por legislação nacional ou europeia, por interpretações e linhas de orientação emitidas por autoridades europeias e nacionais, por cláusulas modelo aprovadas pela Comissão Europeia ou por autoridades de controlo, assim como por qualquer jurisprudência relevante.