



CÂMARA MUNICIPAL

CONCURSO PÚBLICO

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS
DO
MUNICÍPIO DE CASCAIS

CADERNO DE ENCARGOS

Proc.º 01/CC/DCOP/2019

PARTE I - CLÁUSULAS JURÍDICAS

Capítulo I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir nos contratos a celebrar na sequência de procedimento pré-contratual por lotes que tem por objeto a exploração de bens imóveis integrados no domínio privado do Município de Cascais por um período de 25 (vinte e cinco) anos, divididos em 6 lotes a seguir identificados:

Lote	Fins a que podem ser afetado
Casa das Riscas	Comércio e serviços
Loja Geração C – Avenida Valbom	Comércio e serviços
Edifício do Relógio	Comércio e serviços
Edifício S. José (cave)	Educativo e lúdico.
Antigo Edifício da PSP (R. Afonso Sanches)	Comércio e serviços
Edifício dos RH	Comércio e serviços

Artigo 2.º - Cessão da posição contratual

1. Quando aplicável o adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da entidade adjudicante.
2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve ser observado o disposto no artigo 316º do Código dos Contratos Públicos (CCP) aprovado pelo Decreto-Lei n.º18/2008, de 29 de Janeiro na sua redação atual do Dec. Lei nº 111-B/2017 de 31 de agosto.

Artigo 3.º - Disposições e Cláusulas por que se rege o contrato a celebrar:

1. O contrato a celebrar é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimimentos 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 prestador de serviços.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual 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 CCP e aceites pelo prestador de serviços nos termos do disposto no artigo 101.º do referido diploma legal.

Capítulo II - OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Secção I - Obrigações do adjudicatário

Artigo 4.º - Exploração efetiva dos imóveis

1. O adjudicatário obriga-se a explorar efetivamente os imóveis concessionados, nos termos definidos no presente caderno de encargos.
2. O Município de Cascais (MC) reserva-se o direito de rejeitar e impedir que os imóveis sejam explorados para fins ou por formas incompatíveis com o previsto no presente caderno de encargos.

Artigo 5.º - Prazo da concessão de exploração

1. Os imóveis serão concessionados por um período de 25 (vinte e cinco) anos.
2. O prazo acima mencionado tem início após a assinatura do contrato relativo a cada lote, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do mesmo.

Artigo 6.º - Situações imprevistas não imputáveis ao adjudicatário

1. Qualquer situação imprevista, e não imputável ao adjudicatário, que perturbe, total ou parcialmente, ou obste à regular execução do contrato, deve ser de imediato comunicada ao serviço competente (Divisão de Património da Câmara Municipal de Cascais).
2. Ao gestor de contrato caberá dar resposta e decidir o procedimento a adotar para retomar a execução normal do fornecimento ou da prestação do serviço.

Artigo 7.º - Responsabilidade

1. O adjudicatário assume integral responsabilidade pela exploração comercial dos imóveis em causa no presente concurso, sendo o único responsável perante o Município pela boa execução e cumprimento da mesma.
2. O adjudicatário será o único responsável por eventuais prejuízos causados a terceiros decorrentes da sua atividade de exploração do imóvel durante a vigência do contrato, sem prejuízo de poder reclamar de eventuais subcontratados a efetivação da mesma.
3. As ações de supervisão e controlo do Município em nada alteram ou diminuem a responsabilidade do adjudicatário no que se refere ao fornecimento dos bens ou à prestação do serviço.

Artigo 8.º - Objeto do dever de sigilo

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município, de que possa ter conhecimento ao abrigo do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem ser objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto, a informação e a documentação que forem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Artigo 9.º - Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 10 anos a contar do cumprimento ou cessação do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Secção II - Obrigações do Município de Cascais

Artigo 10.º - Gestor do Contrato

Será designado o gestor do contrato para acompanhar a execução do mesmo.

Artigo 11.º - Encargos

1. Todos os custos, encargos e despesas cuja responsabilidade não esteja expressamente atribuída ao Município serão da responsabilidade do adjudicatário.
2. São, nomeadamente, suportados pelo adjudicatário os seguintes encargos:
 - a) Todas as despesas relativas à realização de obras necessárias à adequação de cada imóvel ao fim a que será afetado durante a execução do contrato;

- b) Todos os encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes ou licenças;
- c) Todas as deslocações, estadias e despesas de alimentação;
- d) Encargos com telecomunicações e correios;
- e) Tradução de documentos;
- f) Reprodução de documentos;
- g) Equipamento e consumíveis de escritório.

3. Todos os encargos derivados da apresentação da proposta, assinatura do contrato, prestação de garantias e seguros são igualmente da conta do adjudicatário.

Artigo 12.º - Valor mínimo para a renda fixa a pagar à Entidade Adjudicante

1. O valor mínimo para a renda fixa a pagar à Entidade Adjudicante por cada Lote é o seguinte:

Lote	Ano 1 €/m²	Observações
Lote 1 Casa das Riscas	3,00	
Lote 2 Loja Geração C – Avenida Valbom	6,00	
Lote 3 Edifício do Relógio	10,00	
Lote 4 Edifício S. José (cave)	0 (zero) -	Começa a pagar renda a partir do décimo ano de exploração
Lote 5 Antigo Edifício da PSP (R. Afonso Sanches)	5,00	
Lote 6 Edifício dos RH	5,00	

Artigo 13.º - Pagamento das rendas

1. Os pagamentos do valor fixo da renda são efetuados anualmente até ao fim do mês de janeiro do ano a que digam respeito.
2. Os pagamentos da renda variável serão feitos até ao fim do mês de junho do ano subsequente àquele a que digam respeito.
3. O pagamento das rendas será suspenso desde a assinatura do contrato até ao final do sexto mês posterior a essa data, exceto se o estabelecimento iniciar a sua atividade antes, caso em que a renda será devida a partir desse momento, sendo paga proporcionalmente, se for o caso.
4. Caso se verifique um atraso no licenciamento das obras imputável aos serviços municipais que determine que, após o prazo de carência de seis meses, o estabelecimento continua por abrir ao público, o período de carência prolongar-se-á até que seja emitido o alvará necessário, exceto se esse atraso for imputável também ou apenas ao adjudicatário.

Artigo 14.º - Caução

1. Com a celebração do contrato relativo a cada Lote, cada adjudicatário deverá entregar à Entidade Adjudicante o valor correspondente a 12 (doze) meses de renda fixa, a título de caução.
2. A utilização da e liberação da caução rege-se pelo regime previsto no Código dos Contratos Públicos.

Artigo 15.º - Benfeitorias

1. Todas as benfeitorias realizadas pelos adjudicatários que venham a ser feitas nos imóveis concessionados ficarão a pertencer ao Município.
2. Excetuam-se do número anterior as benfeitorias que possam ser levantadas sem prejuízo do imóvel, as quais poderão ser livremente retiradas pelo adjudicatário.

Capítulo III - Penalidades contratuais e resolução

Artigo 16.º - Penalidades contratuais

1. Sem prejuízo do direito de resolução do contrato pelo não cumprimento pontual das obrigações emergentes do contrato previsto na Parte III do CCP, o Município pode exigir do concessionário, o pagamento de uma sanção pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento nos seguintes termos:
 - a) 1% da renda fixa mensal, por cada dia de atraso no cumprimento das datas de pagamento das rendas fixa e variável;
 - b) 1% da renda fixa mensal, por cada dia em que o imóvel esteja encerrado ao público sem prévia autorização do Município ou sem que a causa do encerramento esteja previsto no contrato.;

2. O valor acumulado das sanções eventualmente aplicadas ao abrigo da presente cláusula não pode exceder 30% do valor da renda fixa anual, sem prejuízo da resolução do contrato, prevista no artigo seguinte.
3. Caso seja atingido o limite previsto no número anterior e o Município decida não proceder à resolução do contrato por dela resultar grave dano para o interesse público, aquele limite é elevado para 50% do valor da renda fixa anual.
4. A cobrança das eventuais sanções em que o concessionário incorra, poderá ser efetuada, a critério do Município, por desconto no pagamento ou pagamentos subsequentes à verificação do facto que tenha dado origem à penalidade.
5. A aplicação das sanções previstas na presente cláusula será objeto de audiência prévia, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 308.º do CCP.
6. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o Município exija uma indemnização pelo dano excedente.

Artigo 17.º - Resolução por parte do Município

1. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o Município pode resolver o contrato em caso de incumprimento definitivo por fato imputável ao concessionário das suas obrigações contratuais, nos termos do disposto na parte final do n.º 1 do artigo 325.º e ainda do disposto no artigo 333.º do CCP.
2. No caso previsto no número anterior, o Município pode exigir ao concessionário, uma pena pecuniária até 10% do valor fixo da renda anual, sem prejuízo de responsabilidade civil nos termos gerais do direito.
3. Ao valor da pena pecuniária prevista no número anterior são deduzidas as importâncias pagas pelo adjudicatário ao abrigo do artigo anterior, relativamente aos serviços cujo atraso na respetiva execução tenha determinado a resolução do contrato, não podendo, no entanto o valor da sanção pecuniária a pagar pelo prestador do serviço, prevista no número anterior, ser de montante inferior a 5 % do valor da renda fixa anual.
4. Considera-se incumprimento definitivo do contrato imputável ao concessionário, o atraso ou incumprimento grave e reiterado das obrigações a seu cargo no contrato a celebrar.
5. Na determinação da gravidade do incumprimento, o Município tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do concessionário e as consequências do incumprimento.
6. A aplicação das sanções previstas no presente artigo será objeto de audiência prévia, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 308.º do CCP.

7. O exercício do direito de resolução previsto nos números anteriores pelo Município não precluye o direito de a mesma vir a ser ressarcida pelos prejuízos que lhe advierem da conduta do concessionário, nos termos gerais do direito.
8. O Município, independentemente da conduta do concessionário, reserva-se, ainda, o direito de resolver o contrato nos termos e com os fundamentos previstos nos artigos 334.º e 335.º do CCP.
9. A rescisão será feita mediante aviso prévio, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Artigo 18.º - Resolução por parte do concessionário

1. O adjudicatário pode resolver o contrato nos termos do artigo 332.º do CCP.
2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o concessionário pode resolver o contrato quando qualquer montante que lhe seja devido esteja em dívida há mais de 6 meses ou o montante em dívida exceda 25% do preço contratual, excluindo juros.
3. No caso previsto no ponto 2 do presente artigo, o direito de resolução pode ser exercido mediante declaração enviada à entidade adjudicante, que produz efeitos 30 dias após a receção dessa declaração, salvo se este último cumprir as obrigações em atraso nesse prazo, acrescidas dos juros de mora a que houver lugar.
4. Nos demais casos, o direito de resolução do contrato é exercido por via judicial.

Artigo 19.º - Força maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário ou às de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou de sociedades dos seus subcontratados;
 - b) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo prestador de serviços de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;

- c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo prestador de serviços de normas legais;
 - d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário não devidas a sabotagem;
 - f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Capítulo IV - Resolução de litígios

Artigo 20.º - Foro competente

Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Capítulo V - Disposições finais

Artigo 21.º - Publicidade

O adjudicatário não pode fazer ou consentir qualquer espécie de publicidade relacionada com o presente contrato, sem a prévia autorização do Município.

Artigo 22.º - Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada por escrito, nos termos definidos no número anterior, à outra parte.

Artigo 23.º - Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Artigo 24.º - Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular o Código dos Contratos Públicos, em tudo o que não se mostrar diversamente regulado pelo programa do concurso e pelo caderno de encargos.

PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS**25.º - Especificações técnicas****1. Lotes 1 a 6 – Requisitos técnicos**

Lote	Utilização a que se destina o imóvel	Custo estimado do investimento €/m²
1 Casa das Riscas	Comércio e serviços	700
2 Edifício Geração C – Avenida Valbom	Comércio e serviços	450
3 Edifício do Relógio	Comércio e serviços	250
4 Edifício S. José (cave)	Educativo e lúdico.	800
5 Antigo Edifício da PSP (R. Afonso Sanches)	Comércio e serviços	550
6 Edifício dos RH	Comércio e serviços	500



CÂMARA MUNICIPAL