



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

CADERNO DE ENCARGOS
CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR E ESPLANADA
PRAIA FLUVIAL - RIBEIRA DE ALMACEDA

1. OBJETO DO CONTRATO

1.1 O objeto do contrato consiste na cessão da exploração das instalações do Bar de Apoio da Praia Fluvial de Alameda, propriedade do Município de Castelo Branco, registado provisoriamente sob o artigo P1852, que irá agregar dois prédios urbanos inscritos na matriz predial urbano sob os números 68 e 180 e descritos na Conservatória do Registo Predial de Castelo Branco sob os números 1099 e 1100, respetivamente, melhor identificadas e caracterizadas na planta anexa (anexo I), compostas de bar e esplanada, incluindo instalações sanitárias, e compreende o direito de ocupação e de exploração com vista à prestação de serviços de restauração, bebidas e similares.

1.2 O cessionário não pode sob qualquer circunstância impedir, condicionar ou limitar o acesso à zona balnear a quaisquer utilizadores, designadamente banhistas.

1.3. Os espaços cuja exploração é cedida encontram-se devidamente licenciados para o fim a que se destinam.

2. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O prazo da cessão de exploração é de 1 (um) ano, com início a 01 de junho de 2026.

2.2. O prazo referido no número anterior poderá ser prorrogado por igual e sucessivo período, salvo denúncia por qualquer das partes, por escrito, com a antecedência mínima de 30 dias a contar do respetivo termo.

2.3. Não havendo lugar à prorrogação, o cessionário entregará os bens e equipamentos cedidos, em boas condições de conservação.

3. PREÇO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

3.1. O cessionário obriga-se a pagar à Câmara Municipal de Castelo Branco (CMCB) até ao dia 8 do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta e como tal adjudicada.

3.2. O valor base da proposta de preço a pagar pela cessão de exploração é de **xxx € (xxx euros)**, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor, a que corresponde o montante anual de xxx €, que serão pagos numa única prestação ou em xxx prestações anuais de xxx € cada uma, nos meses de xxx a xxx.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

3.3. A mensalidade devida pela cessão de exploração será objeto de atualizações por aplicação do coeficiente de atualização anual de rendas.

3.4. O valor da mensalidade resultante da aplicação do coeficiente de atualização anual será comunicado ao cessionário até 31 de dezembro de cada ano, para produção de efeitos a partir do início do ano seguinte.

4. EQUIPAMENTO, APETRECHAMENTO E LICENCIAMENTO

4.1. O estabelecimento está equipado com os materiais e equipamentos elencados na lista anexa ao presente Caderno de Encargos (anexo II).

4.2. É da responsabilidade do cessionário a aquisição e instalação de todos os demais equipamentos que considere necessários à sua atividade, com a qualidade que permita a prestação dos serviços nas melhores condições de conforto e segurança para os utentes e de acordo com o conceito apresentado na proposta.

5. ENTRADA EM FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

O estabelecimento deverá entrar em funcionamento no dia 01 de junho de 2026.

6. EQUIPAMENTO E MATERIAIS

6.1. Todos os equipamentos e materiais a utilizar nas instalações devem previamente ser aprovados pela CMCB, nomeadamente, no que se refere às suas características técnicas, de segurança, e adequação ao espaço e fins de utilização.

6.2. O cessionário obriga-se a manter todo o equipamento e material em boas condições de funcionamento e utilização, procedendo à substituição ou reparação por elementos novos sempre que se verifique essa necessidade.

6.3. A manutenção do equipamento supracitado é da responsabilidade do cessionário.

7. INSTALAÇÕES

7.1. Os espaços do estabelecimento a explorar são entregues com todos os acabamentos e infraestruturas executados e licenciados para o fim a que se destinam.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

7.2. A CMCB realiza todos os trabalhos de manutenção e conservação das instalações e desencadeia todos os processos necessários para a rápida resolução de problemas com as instalações abrangidas por garantias resultantes do processo de construção das instalações.

7.3. A CMCB obriga-se a resolver problemas com as instalações, cujas causas não estejam associadas à sua má utilização.

8. BENFEITORIAS

8.1. O cessionário poderá efetuar nos edifícios a ceder as benfeitorias que se mostrem necessárias à instalação e normal funcionamento dos estabelecimentos, desde que tenha prévia autorização da CMCB.

8.2. Quaisquer outras benfeitorias ou obras, designadamente as que, pela sua natureza, passem a fazer parte integrante do edifício, alterem a sua estrutura, aspeto arquitetónico ou as condições naturais exteriores, só poderão ser levadas a efeito se e quando prévia e expressamente autorizadas pela CMCB.

8.3. A efetivação dessas obras ou benfeitorias por parte do cessionário não lhe concede o direito de retenção dos valores das mesmas, ficando integradas no património dos edifícios.

9. QUALIDADE DOS SERVIÇOS E DO PESSOAL

9.1. O cessionário obriga-se a prestar um serviço de qualidade, designadamente no que diz respeito ao pessoal, às condições de higiene, segurança ou outras, de acordo com a legislação em vigor.

9.2. O cessionário obriga-se a dispor de pessoal em número suficiente para garantir o funcionamento ininterrupto do estabelecimento e a prestar um serviço de qualidade, compatível com as características dos serviços a prestar.

9.3. O cessionário compromete-se a apresentar garantias bastantes quanto à idoneidade profissional do pessoal, além de um responsável qualificado, devendo garantir que todos os empregados, colaboradores ou outras pessoas associadas ao cessionário estejam devidamente identificadas.

9.4. A CMCB não assume, em momento algum, designadamente após o termo do contrato de cessão de exploração, quaisquer obrigações em relação ao pessoal ao serviço do cessionário.

10. HORÁRIO E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

10.1. O cessionário obriga-se a manter o estabelecimento a funcionar ininterruptamente, sem encerramento semanal, no período fixado por Portaria relativa à fixação das respetivas épocas balneares, no horário entre as 06h00m às 02h00m, de acordo com o Regulamento Municipal dos Períodos de



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

Abertura e Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços do Município de Castelo Branco, publicado no Diário da República, II série n.º 222 de 18 de novembro de 2016, devendo cumprir no mínimo 8 horas de funcionamento e com obrigatoriedade de afixação do horário a praticar e envio à Câmara Municipal para prévia autorização.

10.2 - Dentro do período referido no número anterior, os estabelecimentos apenas poderão encerrar mediante expressa concordância e autorização da cedente, em situações excecionais e por curtos períodos de tempo.

10.3 – Fora do período indicado no ponto 10.1, o estabelecimento funcionará no mesmo horário, durante todos os dias da semana, exceto durante 1 (um) ou 2 (dois) dias, que serão considerados como dias de encerramento semanal.

11. SEGUROS

11.1. O Município é responsável pela contratação de um seguro multirriscos para os edifícios.

11.2. O cessionário, antes do início de atividade, deverá contratar os seguros destinados a assegurar a efetiva garantia e cobertura de todos os prejuízos seguráveis, causados à cedente, utentes, ou quaisquer outros terceiros, compreendendo, nomeadamente responsabilidade civil de exploração, contratual e extra-contratual, garantindo danos patrimoniais e não patrimoniais, danos emergentes e lucros cessantes, causados à cedente e terceiros.

11.3. O cessionário obriga-se a entregar à cedente cópia da apólice contratada e respetivas atualizações, bem como comprovar perante a cedente, sempre que este o solicite, a sua vigência.

11.4. A contratação dos seguros referidos não exonera ou diminui a responsabilidade do cessionário decorrente do contrato ou da lei.

12. SUB-CESSÃO DE EXPLORAÇÃO E CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

12.1. O cessionário não poderá transmitir o direito de exploração ou ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações emergentes do contrato, sem autorização da cedente, sob pena de nulidade.

13. RESPONSABILIDADE DO CESSIONÁRIO

13.1. O cessionário responderá, nos termos da lei aplicável, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do contrato, emergentes de culpa ou risco, incluindo



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

ainda a responsabilidade por prejuízos causados por qualquer pessoa ou entidade por si subcontratada ou a cuja colaboração recorrer.

13.2. O cessionário é responsável, em especial, pelos danos causados na realização das suas prestações, nomeadamente pelas perdas, danos materiais ou corporais ocasionados a terceiros em geral, em consequência da atividade, bem como da ação ou omissão dos seus agentes e colaboradores, subcontratados ou tarefeiros.

14. FISCALIZAÇÃO E VIGILÂNCIA

A CMCB exercerá um poder de fiscalização e vigilância sobre o funcionamento das instalações e serviços, reconhecendo o cessionário o direito de aquela intervir sempre que considere que o funcionamento não se adequa ao carácter de utilização pública a que se destina.

15. RESCISÃO DO CONTRATO

15.1. O incumprimento por qualquer das partes dos deveres resultantes do contrato, designadamente a utilização dos imóveis para fins diferentes do previsto ou a falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo, confere à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo de eventuais indemnizações legais.

15.2. Sempre que razões de interesse público o exijam a CMCB, tem direito a reaver os bens cedidos, sem prejuízo de indemnização ao cessionário.

16. PARCERIAS EVENTUAIS

O cessionário poderá estabelecer as parcerias que entender como benéficas para o desenvolvimento da sua atividade, desde que previamente apresentadas e autorizadas pela CMCB.

17. REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

17.1 O Cessionário pode realizar atividades de animação e/ou diversão, desde que não colidam nem condicionem a utilização dos recursos hídricos, que são de uso livre e comum, e desde que previamente comunicadas e autorizadas pelo Município.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO

17.2. O Município pode realizar quaisquer atividades ou eventos na zona de exploração e na zona balnear, devendo comunicar previamente ao cessionário e desde que não se mostrem concorrentes com as atividades exploradas pelo cessionário.

18. OUTRAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

18.1. É ainda obrigação do cessionário respeitar os níveis de ruído legalmente admissíveis.

18.2. O cessionário é responsável pelo pagamento das despesas com eletricidade, água, gás, telecomunicações e outros serviços similares associados ao funcionamento dos estabelecimentos e à respetiva atividade.

18.3 O cessionário obriga-se, ainda, a proceder à limpeza e manutenção dos espaços de lazer da zona envolvente aos edifícios cuja exploração é cedida, bem como da área afeta à zona balnear, melhor identificadas na planta anexa (anexo I);

18.4 A segurança específica da zona de exploração e da zona balnear será assegurada pelo cessionário, com como as necessidades adicionais de vigilância do espaço, decorrentes da realização de atividades pontuais do cessionário.

18.5 O cessionário obriga-se a contratar nadadores-salvadores e a assegurar a prestação dos seus serviços durante o período da época balnear.

18.6 O Cessionário obriga-se a disponibilizar materiais e equipamentos destinados à informação, vigilância, socorro e salvamento dos banhistas.

19. CASOS OMISSOS

As dúvidas e casos omissos serão resolvidos pela Câmara Municipal de Castelo Branco e de acordo com as disposições do artigo 1109.º do Código Civil e demais disposições legais aplicáveis aos negócios jurídicos em geral.

Castelo Branco, 11 de maio de 2026

O Presidente da Câmara,

Leopoldo Martins Rodrigues