



Câmara Municipal de Castelo Branco

Caderno de Encargos

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA CEDÊNCIA, EM DIREITO DE SUPERFÍCIE, DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NO AERÓDROMO MUNICIPAL DE CASTELO BRANCO – COMENDADOR JOAQUIM MORÃO, DESTINADA À INSTALAÇÃO DE UM POSTO DE COMBUSTÍVEIS LÍQUIDOS PARA ABASTECIMENTO DE AERONAVES

1. OBJETO

- 1.1. A presente hasta pública tem por objeto a constituição do direito de superfície de uma parcela de 400,00 m², designada por Parcela C, sobre um prédio inscrito na matriz predial urbana sob o número 17220, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 12436, sito em Alagão.
- 1.2. O prédio tem uma área total de 495.242m², área descoberta de 492.020m² e área coberta de 3.222m²;
- 1.3. No referido prédio está instalado o Aeródromo Municipal de Castelo Branco – Comendador Joaquim Morão.
- 1.4. Na superfície da parcela de terreno a ceder, deverá ser prevista a construção de um posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves.

2. CARATERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO

As caraterísticas gerais e localização do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, são as indicadas infra:

- a) Zona de armazenagem de combustível de aviação, no espaço terra da infraestrutura aeronáutica, constituída por três reservatórios, um reservatório de 50 m³ para Jet Fuel A-1, um reservatório de 10 m³ para AVGAS 100LL e um reservatório de 10 m³ para MOGAS.
- b) Deverá ser prevista uma rede de tubagens de produtos, devidamente construída e certificada para o fim a que se destina, desde a zona de armazenagem até à zona de reabastecimento de aeronaves, ligada a cabines previstas para o efeito, localizadas no espaço ar da infraestrutura aeroportuária, de acordo com a localização indicada na planta anexa;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- c) Zona de reabastecimento dos reservatórios, imediatamente adjacente à zona de armazenagem, localizada no lado terra da infraestrutura aeronáutica;
- d) Zonas de abastecimento de aeronaves, localizada no lato ar da infraestrutura aeronáutica, devidamente apetrechada com cabines diferenciadas para os dois tipos de combustíveis;
- e) Zona de Bombagem;

A localização das zonas atrás referidas, deverá obedecer à localização definida na planta anexa, exceto se a Câmara Municipal autorizar outra localização a pedido do superficiário:

3. FINALIDADE

- 3.1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos, o direito de superfície destina-se à construção e funcionamento de um posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves a instalar no Aeródromo Municipal de Castelo Branco – Comendador Joaquim Morão.
- 3.2. Caso o superficiário pretenda alterar as características do posto proposto pela Câmara Municipal de Castelo Branco, deverá requerer o mesmo junto dos serviços.
- 3.3. A aprovação, em sede de licenciamento, do aumento da capacidade dos depósitos de combustível, relativamente à proposta, dará lugar ao cálculo de uma compensação a pagar pelo superficiário ao Município de Castelo Branco, calculada nos seguintes termos:
 - a) Valor de Arrematação/Número de litros de capacidade dos depósitos (inicial) = Valor por litro de combustível;
 - b) Número de litros adicionais x Valor por litro de combustível = Compensação devida ao Município de Castelo Branco;
- 3.4. Do aumento da capacidade dos depósitos de combustível nunca poderá resultar o aumento da área cedida ou dos limites do direito de superfície.

4. PRAZO

O direito de superfície tem o prazo de duração de 30 anos, A cedência será prorrogável por sucessivos períodos de 1 ano, desde que o Município de Castelo Branco não careça da(s)



Câmara Municipal de Castelo Branco

parcela(s) de terreno para fins de interesse público, findo o qual, o superficiário deverá restituir a(s) parcela(s) de terreno com as edificações erigidas, sem que haja lugar ao pagamento de qualquer indemnização ou quaisquer mais valias.

5. VALOR BASE DE VENDA DE COMBUSTÍVEL

- 5.1. Dado tratar-se de um mercado não regulado, e de modo que o valor do combustível no Aeródromo Municipal de Castelo Branco – Comendador Joaquim Morão, seja competitivo face a outros aeródromos na proximidade, o valor de venda de combustível a praticar pelo superficiário, durante todo o período de cedência do direito de superfície, nunca poderá ser superior ao valor médio obtido através da média dos valores dos quatro aeródromos localizados no interior do país, acrescido de 0.02 €/l (dois cêntimos por litro).
- 5.2. Os aeródromos a tomar como referência para o cálculo do valor médio citado no ponto anterior, são Ponte de Sor, Viseu, Évora, Bragança.

6. PAGAMENTO

- 6.1. As condições de pagamento são as seguintes:
 - a) Pagamento mensal, durante todo o tempo que vigorar o direito de superfície licitado, até ao oitavo dia do mês anterior a que respeitar, através de pagamento por Referência Multibanco indicada no documento de despesa emitido mensalmente pelos serviços do Município, ou;
 - b) Na Tesouraria da Câmara Municipal, suportando o adjudicatário os impostos, taxas e emolumentos devidos pela operação.
- 6.2. A falta de pagamento no prazo indicado faz incorrer o superficiário em mora, podendo o Município exigir o triplo das prestações em dívida.

7. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- 7.1. O Município de Castelo Branco tem a obrigação de entregar ao superficiário a parcela de terreno no estado em que encontra, livre de ónus ou encargos.



Câmara Municipal de Castelo Branco

- 7.2. O Município de Castelo Branco compromete-se a designar os técnicos habilitados da Divisão de Urbanismo e Obras Particulares e do Aeródromo Municipal de Castelo Branco – Comendador Joaquim Morão, para apoiar e acompanhar o superficiário no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas, bem como um gestor para a apreciação célere dos respetivos projetos, colaborando ativamente com o superficiário no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas, bem como um gestor para a apreciação célere dos respetivos projetos, colaborando ativamente com o superficiário para que, no respeito pela lei e pelos regulamentos aplicáveis, tal aconteça.
- 7.3. O Município de Castelo Branco compromete-se a aprovar as operações urbanísticas no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de instrução completa e perfeita dos respetivos processos, incluindo o pagamento das taxas administrativas e da emissão dos pareceres obrigatórios das entidades externas desde que respeitadas as condições da Hasta Pública e dos Instrumentos de gestão Territorial aplicáveis.
- 7.4. O Município de Castelo Branco compromete-se a colaborar com o superficiário para a obtenção do melhor resultado com vista ao cumprimento das prerrogativas e poderes conferidos por normas legais ou regulamentares não constitui obstáculo ao cumprimento das obrigações do superficiário.

8. URBANIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO

- 8.1. O superficiário é o responsável pela execução das obras de urbanização que se vierem a revelar necessárias de acordo as características definidas em projeto do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves.
- 8.2. O superficiário obriga-se a entregar todos os elementos necessários à aprovação do licenciamento da construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da assinatura do contrato de constituição de direito de superfície.
- 8.3. O superficiário fica a desenvolver o seu projeto e a construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, nos exatos termos do disposto no presente caderno de encargos e respetivos anexos, o que constituirá condição de licenciamento por parte do Município de Castelo Branco.



Câmara Municipal de Castelo Branco

- 8.4. As obras de construção deverão terminar no prazo máximo de 180 (centro e oitenta) dias a contar da data de emissão do alvará de construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves.
- 8.5. A conclusão da obra deverá obedecer escrupulosamente ao prazo determinado no licenciamento e constante do alvará de construção, sem prejuízo de prorrogações, nos termos legais.
- 8.6. O superficiário obriga-se a executar os arranjos necessários à superfície decorrentes da construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves e respetivos acessos pedonais.

9. OBRIGAÇÕES DO SUPERFICIÁRIO

- 9.1. O superficiário assumirá todas as despesas relativas à celebração do contrato, incluindo o pagamento de emolumentos, taxas e impostos.
- 9.2. O superficiário obriga-se ainda, durante a vigência do contrato, designadamente, a:
 - a) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para o licenciamento da construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves para e o exercício da atividade prevista no objeto do contrato;
 - b) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de Castelo Branco a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante as finanças e a segurança social;
 - c) Entregar, para efeitos de aprovação pela Câmara Municipal, as Normas Internas do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves previamente ao início da exploração do posto, bem como de quaisquer alterações;
 - d) Manter todas as instalações e serviços que integram a área cedida em bom estado de conservação e em condições que garantam a normalidade da circulação pedonal no interior do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves e nos respetivos acessos pedonais e rodoviários à superfície;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- e) Garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área cedida dão adequada satisfação sob aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionam serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos utilizadores;
- f) Em caso de destruição, reconstruir o posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves e os respetivos acessos pedonais e no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da sua destruição, ou em caso de destruição parcial, no prazo razoável fixado pelo Município de Castelo Branco, mas que nunca poderá exceder o anteriormente referido;
- g) Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a construção, instalação e manutenção de equipamentos e o desenvolvimento da atividade;
- h) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;
- i) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utentes;
- j) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade e os relativos à execução das obras na parcela cedida;
- k) Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou isenção relativamente à atividade desenvolvida na parcela cedida, acatando prontamente as suas ordens e instruções;
- l) Colaborar com as autoridades policiais em tudo o que lhe seja solicitado na área cedida e nas zonas de acesso à mesma;
- m) Dar conhecimento imediato ao Município de Castelo Branco de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- n) Entregar, no termo do direito de superfície, a parcela municipal com toda as edificações nelas construídas, sem que haja lugar ao pagamento de qualquer indemnização;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- o) Cumprir todas as demais obrigações resultantes do presente Caderno de Encargos, de lei ou regulamento em vigor, nomeadamente normas e orientações da ANAC para certificação, segurança, operação, licenças, salvamento e combate a incêndio, instalações de socorro, o Decreto-Lei nº 186/2007, de 10 de maio, que define as condições de construção, certificação e exploração dos aeródromos civis nacionais, o Regulamento n.º 401/2017, de 28 de julho, que define os requisitos aplicáveis aos meios de salvamento e luta contra incêndios em aeródromos.

9.3. O superficiário garantirá o transporte e abastecimento de combustíveis no lado ar:

- a) O superficiário deverá assegurar, a expensas suas, a disponibilização de um ou mais veículos apropriados e devidamente certificados para o transporte e abastecimento de aeronaves, nas placas de estacionamento de aeronaves, para os três tipos de combustíveis previstos instalar — Jet A-1, AVGAS 100LL e MOGAS — com capacidades adequadas para o tráfego de referência do Aeródromo. O referido veículo destina-se a deslocar-se até às aeronaves estacionadas nas placas de estacionamento e taxiways existentes, garantindo o reabastecimento direto e seguro das mesmas, em conformidade com as normas técnicas e de segurança aplicáveis à atividade de abastecimento de combustíveis de aviação. O veículo deverá ser operado por motorista profissional e devidamente habilitado para a condução e manuseamento de produtos perigosos, o qual deverá estar disponível durante o horário de funcionamento estabelecido para o posto de abastecimento.
- b) O adjudicatário deverá assegurar que o veículo e todos os seus componentes críticos (tanque, bombas, mangueiras, sistemas de vedação, válvulas de corte, dispositivos de segurança contra derrame e ignição) sejam mantidos em estado de funcionamento seguro, com manutenção preventiva e inspeções periódicas documentadas, e em conformidade com a legislação vigente.
- c) O veículo de abastecimento deverá dispor de sistema de comunicação integrado para canal de comunicação terrestre existente (rádio com tecnologia ATEX), que permita a coordenação das operações com o serviço AFIS e com pessoal de assistência em terra.
- d) O adjudicatário deverá manter em vigor apólices de seguro que cubram, no mínimo, a responsabilidade civil por danos a pessoas, bens e ambiente, decorrentes das operações de abastecimento, bem como os riscos inerentes ao transporte e manuseamento de combustíveis de aviação.



Câmara Municipal de Castelo Branco

- e) O Município de Castelo Branco reserva-se ao direito de proceder, a qualquer momento, à verificação das condições de operação, segurança, manutenção e conformidade documental do veículo, podendo determinar a suspensão temporária das atividades em caso de incumprimento.

10. LIMPEZA E SEGURANÇA

- 10.1. O superficiário deve manter em perfeito estado de conservação e limpeza todas as zonas, instalações e equipamentos que integram a área cedida e os respetivos acessos, nomeadamente as edificações, pavimentos, bem como infraestruturas.
- 10.2. Todos os encargos com a segurança da área cedida e respetivos acessos, bem como a sua atualização ou a correção de deficiências nesta matéria, são da responsabilidade do superficiário.

11. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

- 11.1. O superficiário deve manter as construções edificadas na área cedida, durante todo o período da vigência do contrato, de modo que no termo do prazo do direito de superfície estejam em plenas condições de funcionamento.
- 11.2. Todos os equipamentos instalados na área cedida, destinados a prestar ou a criar as condições adequadas para a prestação dos serviços de apoio aos utentes, terão de estar sempre em bom estado de conservação e utilização e ser imediatamente substituídos ou atualizados quando não cumpram a sua função, ou revelarem falta de capacidade ou operacionalidade.
- 11.3. As revisões e reparações dos equipamentos, quando necessárias, serão efetuadas a expensas do superficiário, no mais curto espaço de tempo possível, de forma a minimizar os impactos sobre o normal funcionamento e acesso ao posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves e ao aeródromo.

12. ENCARGOS GERAIS DE FUNCIONAMENTO

- 12.1. São da responsabilidade do superficiário todos os encargos relativos ao licenciamento da construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, equipamentos, atividade e exploração do mesmo, incluindo a conservação e



Câmara Municipal de Castelo Branco

manutenção da área cedida, nomeadamente os que dizem respeito ao fornecimento e/ou, abastecimento de energia elétrica, comunicações e telecomunicações. E tudo o que seja necessário a uma operação de qualidade.

- 12.2. O superficiário deve privilegiar o recurso a fontes energéticas não poluentes e renováveis, e aplicar as melhores práticas ambientais.

13. HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

- 13.1. Se outro horário não for acordado entre as partes, o posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves deve funcionar entre as 09h00m às 18h00m, todos os dias do ano.
- 13.2. A alteração do horário fixado, no número anterior carece de prévia autorização do Município de Castelo Branco.

14. SINALIZAÇÃO

Cabe ao superficiário a aquisição, instalação, montagem e manutenção de toda a sinalização indispensável à identificação no exterior de posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, bem como à circulação de peões no interior do posto de combustíveis líquidos e respetivos acessos.

15. EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE

O Município de Castelo Branco deverá avisar o superficiário, com antecedência adequada, da necessidade de realização de obras na área do aeródromo, que tenham influência determinante no acesso ao posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, salvo se se tratar de intervenções de natureza urgente.

16. RESPONSABILIDADE EXTRA-CONTRATUAL

O superficiário é responsável por todos os danos causados ao Município de Castelo Branco ou a terceiros em resultado da sua ação ou omissão, durante a vigência do direito de superfície.



Câmara Municipal de Castelo Branco

17. SEGUROS E RESPONSABILIDADE CIVIL

- 17.1. O superficiário celebrará e manterá em vigor os seguros que a seguir se discriminam, e cuja vigência deverá assegurar durante a vigência do direito de superfície:
- a) Seguro de cobertura de perdas e danos acidentais causados à infraestrutura construída ou na via pública existente à superfície, que garanta o valor de reconstrução;
 - b) Seguro de responsabilidade civil de exploração. Que garanta a responsabilidade civil extracontratual do superficiário derivada dos riscos da atividade que exerce;
 - c) Seguro de acidentes de trabalhos, nos termos da lei.
- 17.2. Previamente à realização das obras de construção do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, o superficiário contratará seguro de responsabilidade civil adequado, que garanta o pagamento de indemnizações que possam vir a ser devidas.

18. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

- 18.1. O direito de superfície não poderá ser transmitido, total ou parcialmente, sem autorização expressas e prévia do Município de Castelo Branco, estando igualmente vedado ao superficiário a celebração de quaisquer contratos que, mesmo sem essa denominação, pretendam objetivamente obter resultado semelhante ou idêntico, total ou parcial.
- 18.2. Para efeitos de autorização prevista no número anterior, deve o superficiário e cedente remeter, quanto ao cessionário, ao Município de Castelo Branco toda a documentação que lhe foi exigida no âmbito da hasta pública.
- 18.3. É permitida a cessação da posição contratual por parte do Município de Castelo Branco, bastando para o efeito que este comunique tal ato ou facto ao superficiário, para a produção de todos os efeitos legais e contratuais.
- 18.4. Também carecerá de autorização do Município de Castelo Branco a contratação que o superficiário venha a pretender fazer com terceiros para a gestão e exploração do posto de combustíveis líquidos para abastecimento de aeronaves, sendo certo que em circunstância alguma daí decorrer uma diminuição das garantias do Município.



Câmara Municipal de Castelo Branco

- 18.5. Fica igualmente dependente de autorização do Município de Castelo Branco a constituição de quaisquer direitos ou garantias reais sobre a parcela cedida, mesmo que de natureza temporária, devendo o superficiário garantir que tais direitos reais não perdurem para lá da extinção do contrato de direito de superfície, independentemente da causa, assim se respeitando o estabelecido na alínea a) do nº 7 do artigo 49º da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro (RFALEI), na sua redação atual.
- 18.6. Quaisquer atos praticados, ou contratos celebrados, em desrespeito pelo disposto no presente caderno de encargos, conferem o direito ao Município de Castelo Branco de rescindir o contrato de constituição do direito de superfície, revertendo para o Município de Castelo Branco a parcela e a construção nela existente.

19. FISCALIZAÇÃO

- 19.1. O Município de Castelo Branco tem o direito de fiscalizar o cumprimento da finalidade do contrato de constituição do direito de superfície, de modo a verificar se o mesmo está a ser devidamente cumprido e se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 19.2. O superficiário obriga-se a facultar o acesso a toda a área cedida ao Município de Castelo Branco, seus trabalhadores ou entidades externas incumbidas por este de proceder à fiscalização.

20. RESCISÃO

Para além das situações previstas noutras disposições do presente Caderno de Encargos, o Município de Castelo Branco poderá rescindir o direito de superfície nos seguintes casos:

- a) Apresentação do superficiário à insolvência ou a processo especial de recuperação de empresas;
- b) Incumprimento dos prazos e das obrigações previstos no ponto 8 do Caderno de Encargos;
- c) Exercício de atividades e prestação de serviços não autorizados ou não previstos no Caderno de Encargos e no contrato de constituição do direito de superfície;
- d) Cessão ou prática de atos que visem a cessão da posição contratual, no todo ou em parte, sem a prévia autorização do Município de Castelo Branco;



Câmara Municipal de Castelo Branco

- e) Deficiências graves na organização e regular funcionamento da área cedida e respetivos acessos, bem como omissões geradoras de situações de insegurança para pessoas e bens;
- f) Oposição ao exercício de poderes de fiscalização do Município de Castelo Branco ou desobediência às suas instruções;
- g) Incumprimento de situações judiciais ou administrativas;
- h) Em caso de sinistro, incumprimento ou atraso por mais de cento e oitenta dias da obrigação da reconstrução das infraestruturas e reposição de serviços afetados;
- i) Deficiente cumprimento das normas e procedimentos legais e regularmente obrigatórios;
- j) Não celebração ou não manutenção em vigor dos contratos de seguro que esteja obrigado a celebrar nos termos do presente Caderno de Encargos ou de lei e regulamento.

21. PROCEDIMENTO PARA RESCISÃO

- 21.1. Verificando-se um dos casos de incumprimento que, nos termos do número anterior, possa motivar a rescisão do contrato de constituição do direito de superfície, o Município de Castelo Branco notificará o superficiário para que, no prazo que razoavelmente lhe seja fixado em atenção à situação em causa, sejam integralmente cumpridas as suas obrigações e corrigidas ou reparadas as consequências, quando possível.
- 21.2. Em caso de Incumprimento do disposto no número anterior, o Município de Castelo Branco poderá rescindir, de imediato, o respetivo contrato, mediante comunicação enviada ao superficiário, por correio registado com aviso de receção.

22. INCUMPRIMENTO

As partes são responsáveis, nos termos gerais, pelo ressarcimento dos danos causados pelo incumprimento contratual.



Câmara Municipal de Castelo Branco

23. REVERSÃO

Operada a extinção do direito de superfície, por qualquer causa, a parcela de terreno com todas as construções e instalações existentes, reverterá para o Município de Castelo Branco, não tendo o superficiário direito a qualquer indemnização.

24. FORO PARA RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal do círculo de Castelo Branco, com expressa renúncia a qualquer outro.

25. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública e o contrato de constituição do direito de superfície devem ser dirimidas da seguinte forma:

- a) Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;
- b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato do direito de superfície, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.

Castelo Branco, 22 de setembro de 2026

O Presidente da Câmara,

Dr. Leopoldo Martins Rodrigues