

---

## **CADERNO DE ENCARGOS**

**PROCEDIMENTO PARA CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS DE  
APOIO À PRÁTICA DE DESPORTO E AVENTURA NO RIO PAIVA**

**LODEIRO - CABRIL**

---

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| CAPÍTULO I – CONDIÇÕES GERAIS.....  | 3  |
| Cláusula 1.ª   Objeto e finalidade.....   | 3  |
| Cláusula 2.ª   Contrato.....  | 3  |
| Cláusula 3.ª   Prazo da concessão de exploração.....                                  | 3  |
| Cláusula 4.ª   Preço da concessão de exploração.....                                  | 4  |
| CAPÍTULO II – OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DO CESSIONÁRIO.....                              | 4  |
| Cláusula 5.ª   Obras.....   | 4  |
| Cláusula 6.ª   Obrigações do Concessionário.....                                      | 5  |
| Cláusula 7.ª   Seguros.....   | 6  |
| Cláusula 8.ª   Responsabilidade extracontratual.....                                  | 6  |
| Cláusula 9.ª   Cessão da posição contratual.....                                      | 7  |
| CAPÍTULO III – CESSAÇÃO DO CONTRATO.....  | 7  |
| Cláusula 10.ª   Cessação do contrato.....   | 7  |
| Cláusula 11.ª   Denúncia pelo Município de Castro Daire.....                          | 7  |
| Cláusula 12.ª   Denúncia pelo Concessionário.....                                     | 8  |
| Cláusula 13.ª   Resolução do contrato.....  | 8  |
| Cláusula 14.ª   Resolução do contrato pelo Município de Castro Daire.....             | 8  |
| Cláusula 15.ª   Oposição à renovação.....   | 9  |
| Cláusula 16.ª   Cessação de relações contratuais do Concessionário com terceiros..... | 9  |
| CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS.....   | 9  |
| Cláusula 17.ª   Contagem dos prazos.....  | 10 |
| Cláusula 18.ª   Deveres de informação.....  | 10 |
| Cláusula 19.ª   Comunicações e notificações.....                                      | 10 |
| Cláusula 20.ª   Foro competente.....  | 10 |
| Cláusula 21.ª   Legislação aplicável.....   | 10 |
| CAPÍTULO V – CONDIÇÕES ESPECIAIS / PROGRAMA PRELIMINAR – CLÁUSULAS TÉCNICAS.....      | 11 |
| Cláusula 22.ª   Programa.....   | 11 |
| Cláusula 23.ª   Condicionantes do Imóvel.....   | 11 |
| Cláusula 24.ª   Espaços Exteriores.....   | 11 |
| Cláusula 25.ª   Edifício.....   | 11 |
| ANEXO I – Planta de localização e implantação do Imóvel.....                          | 12 |
| ANEXO II – Fotografias do Imóvel.....   | 13 |
| ANEXO III – Ficha Cadastral.....  | 14 |

---

## CAPÍTULO I – CONDIÇÕES GERAIS

### Cláusula 1.ª | Objeto e finalidade

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública que tem por objeto a concessão da exploração das infraestruturas de apoio à prática de desporto e aventura no Rio Paiva, sito em Lodeiro, na freguesia de Cabril, concelho de Castro Daire, doravante designado por “Imóvel”, melhor identificado nos Anexos I, II e III.
2. O Imóvel do domínio público do Município de Castro Daire, destina-se à exploração de espaços dedicados à restauração e atividades de turismo de natureza, no contexto da Infraestrutura de apoio à prática de desporto e aventura no Rio Paiva - Lodeiro, e da divulgação dos seus valores naturais e culturais, bem como do incremento da sua visitação.

### Cláusula 2.ª | Contrato

1. O Contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O Contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
  - a. O suprimento dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, e desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente reconhecidos e aceites pela entidade pública cedente;
  - 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 Concessionário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência segue a ordem da sua enunciação.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do Contrato, prevalecem os primeiros.

### Cláusula 3.ª | Prazo da concessão de exploração

1. O prazo da concessão é de 1 (um) ano.
2. A duração da concessão será de 1 de julho a 31 de outubro, devendo o Imóvel ficar encerrado na época baixa (de 1 de novembro a 30 de junho) apenas podendo abrir para dar apoio a atividades a serem desenvolvidas pelo Município de Castro Daire.
3. Qualquer outra utilização em época baixa deverá ser autorizada pontualmente pelo Município de Castro Daire.

---

#### Cláusula 4.ª | Preço da concessão de exploração

1. O preço mensal inicial da concessão de exploração, no valor que vier a ser definido no âmbito do presente procedimento de hasta pública, tendo por referência o valor base de €100 (cem euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, será devido a partir da data do início até ao fim da exploração do Imóvel.
2. O preço será pago em duodécimos, vencendo-se no primeiro dia do mês anterior àquele a que disser respeito, e é pago por transferência bancária para a conta com o IBAN PT5000352310000078153053 de que o Município de Castro Daire é titular no Balcão de Castro Daire, do Banco Caixa Geral de Depósitos, mediante envio aos respetivos serviços administrativos e financeiros, no prazo de 24 horas, para o endereço eletrónico geral@cm-castrodaire.pt, do comprovativo da realização de tal transferência bancária.
3. A falta de pagamento do preço da concessão de exploração no prazo fixado no n.º 2 faz incorrer o Concessionário em mora, o qual fica obrigado a pagar o valor em dívida, acrescido de juros de mora à taxa aplicável às dívidas ao Estado e outras entidades públicas, reservando-se o Município de Castro Daire o direito de acionar a caução prestada e ou de resolver o Contrato de Concessão de Exploração.
4. O preço da Concessão de Exploração é atualizado anual e automaticamente, sem dependência de qualquer notificação da entidade cedente para o efeito, com base no índice de preços no consumidor, total exceto habitação (continente) do ano anterior, publicitado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P. no mês de janeiro de cada ano.

## CAPÍTULO II – OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DO CESSIONÁRIO

#### Cláusula 5.ª | Obras

1. Não serão permitidas sem a autorização expressa e escrita do Município de Castro Daire:
  - a. A execução de quaisquer obras de edificação, construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou de demolição, ainda que provisórias;
  - b. A execução ou remoção de quaisquer vedações, ainda que provisórias;
  - c. A execução ou eliminação de acessos, ainda que provisoriamente;
  - d. Quaisquer obras de beneficiação, melhoramento ou outras, que pela sua remoção causem prejuízo ao Imóvel, não poderão ser removidas ou eliminadas, revertendo as mesmas para o referido Imóvel.
2. A realização de quaisquer obras expressamente autorizadas deve observar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, sendo executadas por conta do Concessionário e constituindo-se, desde logo, uma vez realizadas, propriedade do Município de Castro Daire, sem que assista ao Concessionário qualquer direito de indemnização, retenção ou compensação, seja a que título for, excetuada a prevista no n.º 3 da Cláusula 11.ª infra.
3. A fiscalização das obras constitui responsabilidade do Concessionário, reservando-se o Município de Castro Daire o direito de nela intervir, com caráter vinculativo.

- 
4. O Concessionário obriga-se ainda, nesta sede, a apresentar ao Município de Castro Daire cópia de todas as comunicações entre a Fiscalização, Dono da Obra e Empreiteiro.

#### Cláusula 6.ª | Obrigações do Concessionário

1. Constituem obrigações e encargos exclusivos do Concessionário, durante o prazo de duração da concessão e sempre que houver ocupação efetiva do Imóvel:
  - a. Pagar pontualmente o preço;
  - b. Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos e quaisquer documentos necessários ao licenciamento de quaisquer obras necessárias e previamente autorizadas de edificação e de arranjos exteriores e ao exercício da exploração do Imóvel;
  - c. Requerer, custear e obter, atempadamente, junto das entidades competentes, todas as licenças e autorizações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas no contrato, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações legalmente exigidos para a realização de quaisquer obras de edificação e de arranjos exteriores e para o desenvolvimento da atividade, incluindo a obtenção de certificação energética;
  - d. Adquirir e instalar todos os equipamentos, acessórios, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do Imóvel, segundo padrões de qualidade, resistência, funcionalidade, segurança e conforto, de acordo com o tipo e características dos serviços a prestar e das atividades a desenvolver;
  - e. Assegurar o funcionamento das instalações de bar nos termos legais e regulamentares;
  - f. Garantir que o Imóvel oferece adequada satisfação sob os aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporciona serviços cómodos, seguros e eficientes aos utilizadores;
  - g. Assegurar a conservação, manutenção e limpeza do Imóvel e respetivos acessos durante o período de concessão de exploração e suportar todos os encargos correntes advenientes da sua exploração e funcionamento, nomeadamente respeitantes aos consumos de água, eletricidade, gás e comunicações, seguros necessários à execução de eventuais obras de edificação e arranjos exteriores e ao exercício da atividade, segurança e limpeza;
  - h. Observar as disposições legais e regulamentares em vigor relativas à segurança, higiene, salubridade e ambiente e assumir os encargos que resultem do cumprimento de tais obrigações;
  - i. Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais facilmente acessíveis a colaboradores e utentes;
  - j. Informar o Município de Castro Daire, de imediato, da cassação, caducidade, revogação ou ineficácia de quaisquer licenças ou autorizações necessárias à atividade de exploração do Imóvel, bem como das medidas tomadas para a sua reposição em vigor;

- 
- k. Avisar de imediato o Município de Castro Daire sempre que algum perigo ameace o Imóvel e ou os respetivos equipamentos ou, ainda, que terceiros se arroguem direitos sobre aqueles;
  - l. Entregar ao Município de Castro Daire, até ao dia 31 de janeiro de cada ano, um relatório detalhado sobre a exploração do Imóvel nos últimos doze meses, do qual constem todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das respetivas condições técnicas, sociais, ambientais e económicas, nomeadamente a demonstração de resultados, o impacto dos serviços prestados na região e, em particular, na área da concessão, e o grau de satisfação dos utentes;
  - m. Cumprir as suas obrigações fiscais perante a Segurança Social e a entidade pública concedente, bem como autorizar o Município de Castro Daire a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social;
  - n. Restituir o Imóvel ao Município de Castro Daire, findo o contrato, por qualquer causa, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente.
2. A instalação e a afixação de quaisquer dispositivos publicitários no Imóvel carecem de expressa e prévia autorização da entidade pública concedente, sem prejuízo da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Cláusula 7.ª | Seguros

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Concessionário devem ficar abrangidas por seguro de responsabilidade civil de exploração e de acidentes pessoais que garanta os riscos respeitantes a todas as atividades exercidas no Imóvel, no prazo do contrato.
2. O Concessionário deve ainda segurar o Imóvel contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão e inundações, devendo o capital seguro corresponder ao respetivo valor de patrimonial e figurar na apólice, como beneficiário do seguro, o Município de Castro Daire.
3. No prazo de 30 (trinta) dias a contar da celebração do contrato, o Concessionário deve apresentar à entidade pública concedente as apólices mencionadas nos números anteriores.
4. O Concessionário manterá válidas e atualizadas as referidas apólices, devendo exibi-las sempre que o Município de Castro Daire o requeira.

#### Cláusula 8.ª | Responsabilidade extracontratual

1. O Concessionário responde, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados no exercício das atividades compreendidas no Contrato de Concessão de Exploração.
2. O Concessionário responde ainda pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades referidas no número anterior.

- 
3. A responsabilidade do Concessionário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Castro Daire por inobservância de disposições legais ou contratuais.

#### Cláusula 9.ª | Cessão da posição contratual

1. A cessão da posição contratual a terceiros ou a subcontratação, na totalidade ou em parte e a qualquer título, bem como a eventual alienação ou oneração das participações do capital social da sociedade, carece de autorização prévia e expressa da entidade pública concedente, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo Concessionário em infração ao disposto neste preceito, para além de incorrer nas consequências previstas na Cláusula 14.ª.
2. Os subconcessionários ficam vinculados, perante o Município de Castro Daire, ao exato e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Concessão de Exploração e das peças do presente procedimento concursal, bem como a deixar o Imóvel livre de pessoas, bens e encargos no termo do prazo da concessão, nada podendo reivindicar à entidade pública concedente, designadamente por conta de obras, investimentos, expectativas e prejuízos emergentes da cessão da posição contratual.

### CAPÍTULO III – CESSAÇÃO DO CONTRATO

#### Cláusula 10.ª | Cessação do contrato

1. O contrato cessa por denúncia, resolução e oposição à renovação.
2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente do presente Caderno de Encargos, o Concessionário não terá direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.
3. Finda a concessão, por qualquer causa, o Concessionário deve cessar imediatamente a exploração do Imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias seguidos e a expensas suas, proceder à retirada de bens móveis que tenha adquirido e à entrega do Imóvel ao Município de Castro Daire., em bom estado de conservação e limpeza.

#### Cláusula 11.ª | Denúncia pelo Município de Castro Daire

1. O Município de Castro Daire pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, quando o Imóvel se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
2. Em caso de intenção de denúncia do contrato, o Município de Castro Daire notificará o Concessionário para desocupar o Imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias

---

a contar da referida notificação, sob pena de despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 76.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

3. O Concessionário tem direito a uma indemnização correspondente a um duodécimo do preço por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de um preço anual.

#### Cláusula 12.ª | Denúncia pelo Concessionário

1. Após 1 (um) ano de duração efetiva do contrato, o Concessionário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao Município de Castro Daire com antecedência não inferior a 60 (sessenta) dias sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.
2. A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, ficando o Concessionário obrigado ao pagamento dos duodécimos do preço anual correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

#### Cláusula 13.ª | Resolução do contrato

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do contrato.

#### Cláusula 14.ª | Resolução do contrato pelo Município de Castro Daire

1. Constitui causa de resolução do Contrato de Concessão de Exploração o incumprimento, por parte do Concessionário, de quaisquer obrigações constantes do presente Caderno de Encargos e decorrentes do Contrato de Concessão de Exploração ou da legislação aplicável, designadamente:
  - a. Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução ou sujeição do Concessionário a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade;
  - b. Condenação do Concessionário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade profissional;
  - c. Prestação de falsas informações ao Município de Castro Daire;
  - d. Atraso na prestação dos serviços concessionados, por período superior a 30 (trinta) dias e sem justificação ou sem justificação reputada atendível pela entidade pública concedente;
  - e. Execução de obras no Imóvel sem autorização expressa e prévia do Município de Castro Daire ou não conformidade e ou incumprimento no que se refere à qualidade e boa execução das obras;



- 
- f. Atraso, sem justificação ou sem justificação reputada atendível pela entidade pública concedente, na finalização das obras de edificação e de arranjos exteriores;
  - g. Cessação ou suspensão da exploração do Imóvel, sem justificação ou sem justificação reputada atendível pelo Município de Castro Daire, por prazo superior a 30 (trinta) dias;
  - h. Verificação de perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades concedidas ou no estado geral do Imóvel que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens;
  - i. Afetação do Imóvel a fim diferente do estabelecido no presente Caderno de Encargos;
  - j. Falta de pagamento, pelo Concessionário, de quaisquer impostos, taxas ou contribuições.
2. A resolução do contrato com fundamento no incumprimento de qualquer uma das obrigações do Concessionário não lhe confere o direito a qualquer indemnização, compensação ou invocação de retenção, designadamente por quaisquer obras ou investimentos que tenha realizado, expetativas ou eventuais prejuízos.
  3. A resolução constitui o Município de Castro Daire no direito a ser indemnizado, nos termos gerais de direito, bem como de considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial.

#### Cláusula 15.<sup>a</sup> | Oposição à renovação

1. O Município de Castro Daire pode impedir a renovação do contrato, mediante comunicação escrita ao Concessionário, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias em relação ao termo do contrato ou sua renovação.
2. O Concessionário pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Município de Castro Daire, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias do termo do contrato ou sua renovação.
3. A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, ficando o Concessionário obrigado ao pagamento dos duodécimos do preço anual correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

#### Cláusula 16.<sup>a</sup> | Cessação de relações contratuais do Concessionário com terceiros

1. Terminado o contrato, por qualquer causa, cessam automaticamente todas as relações contratuais que o Concessionário tenha estabelecido com terceiros para o desenvolvimento da exploração do Imóvel.

## CAPÍTULO IV – DISPOSIÇÕES FINAIS

---

#### Cláusula 17.ª | Contagem dos prazos

1. À contagem de prazos, durante a execução do Contrato de Concessão de Exploração, é aplicável o disposto no artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

#### Cláusula 18.ª | Deveres de informação

1. Cada uma das partes deve informar de imediato a outra sobre quaisquer circunstâncias que cheguem ao seu conhecimento e que possam afetar os respetivos interesses na execução do Contrato de Concessão de Exploração, de acordo com as regras gerais da boa-fé.
2. Em especial, o Concessionário deve avisar de imediato o Município de Castro Daire de quaisquer circunstâncias, constituam ou não força maior, que previsivelmente impeçam o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer uma das suas obrigações.

#### Cláusula 19.ª | Comunicações e notificações

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

#### Cláusula 20.ª | Foro competente

1. Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato de Concessão de Exploração fica estipulada a sua submissão ao foro da comarca de Viseu, com renúncia expressa a qualquer outro.

#### Cláusula 21.ª | Legislação aplicável

1. Em tudo o que não se encontra expressamente previsto no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e, subsidiariamente, no Código do Procedimento Administrativo e na demais legislação portuguesa em vigor, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade do mesmo.

---

## CAPÍTULO V – CONDIÇÕES ESPECIAIS / PROGRAMA PRELIMINAR – CLÁUSULAS TÉCNICAS

### Cláusula 22.ª | Programa

É objetivo da concessão de exploração potenciar a visitação e promover a diversificação da oferta de serviços, constituindo-se o Imóvel como polo dinamizador das atividades de turismo de natureza e prática de desporto a nível regional.

Pretende-se ainda viabilizar a exploração do Imóvel na vertente de restauração, numa perspetiva de dinamização integrada e gestão profissionalizada.

### Cláusula 23.ª | Condicionantes do Imóvel

O estado de conservação do Imóvel é do conhecimento do Concessionário, não se admitindo quanto às condições do mesmo qualquer tipo de reclamação.

### Cláusula 24.ª | Espaços Exteriores

Os espaços exteriores abrangidos pela concessão de exploração, identificados nas plantas que constituem o Anexo I ao presente Caderno de Encargos, estão providos das infraestruturas funcionais necessárias ao seu correto e pleno usufruto público, com segurança. Dos mesmos fazem parte edifício de bar, instalações sanitárias, cabine de gás, arrumos gerais, parque de estacionamento, parque infantil, campo de jogos, chapinheiro, zona verde/prado, zona de merendas, pontão e ancoradouro, todas as infraestruturas em excelente estado de conservação.

O local tem acesso pela Estrada Municipal nº 1129, alcatroado e empedrado. Dista cerca de 650 m da povoação mais próxima (Lodeiro) e 3,5 km de Cabril.

### Cláusula 25.ª | Edifício

Assinala-se excelente estado de conservação do Imóvel denominado Infraestruturas de Apoio à Prática de Desporto e Aventura no Rio Paiva, pelo que é imperiosa a manutenção rigorosa do mesmo. Não são admitidas quaisquer alterações funcionais.

---

## ANEXO I – Planta de localização e implantação do Imóvel

---

## ANEXO II – Fotografias do Imóvel

---

## ANEXO III – Ficha Cadastral