



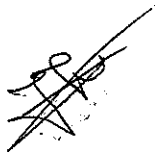
ENT\_EVORA/2026/12627

**CADERNO DE ENCARGOS**

**CONCURSO PÚBLICO “ARRENDAMENTO PARA EXPLORAÇÃO DE QUIOSQUE MUNICIPAL NO  
JARDIM DIANA”**

**REFERÊNCIA DO PROCEDIMENTO:**

**3/2026**



ENT\_EVORA/2026/12627

**Capítulo I**  
**Disposições gerais**  
**Cláusula 1.ª**  
**Objeto**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de arrendamento a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a exploração de um Quiosque destinado a Estabelecimento de Restauração e Bebidas com confeção de snacks, com Esplanada, no Jardim de Diana;
2. É permitida uma área de esplanada, sujeita ao Regulamento de Publicidade e Ocupação do Espaço Público, bem como o pagamento da respetiva taxa prevista no Regulamento e Tabela de Taxas e Outras receitas do Município de Évora (RTTORME), cujos valores não estão incluídos no preço do presente procedimento.
3. O espaço ora dado em arrendamento é entregue ao Cocontratante, e por este aceite, no preciso estado em que se encontra, sendo do seu perfeito conhecimento, assim como o estado da envolvente, reconhecendo, expressamente, que o mesmo não enferma de vício que o desvalorizem ou impeçam a realização do fim a que se destinam, não se admitindo quanto às condições dos mesmos, qualquer tipo de reclamação.
4. Não é da responsabilidade da Contraente Público efetuar qualquer tipo de obras de reabilitação e/ou manutenção das instalações e/ou do equipamento, ou de qualquer outro tipo.

**Cláusula 2.ª**  
**Preço base**

1. O preço base do presente procedimento é de 184,89€ mensais (cento e oitenta e quatro euros, oitenta e nove cêntimos), acrescido de IVA à taxa legal em vigor, que corresponde ao preço mínimo a pagar pelo arrendamento.
2. O preço a pagar pelo arrendamento será atualizado anualmente de acordo com o Coeficiente de atualização anual de rendas, publicado até ao dia 30 de dezembro do ano imediatamente anterior;
3. Os preços mencionados no ponto 1, não incluem o valor das esplanadas, que são sujeitas ao Regulamento de Publicidade e Ocupação do Espaço Público, bem como o pagamento da respetiva taxa conforme Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas do Município de Évora (RTTORME).



ENT\_EVORA/2026/12627

**Cláusula 3.ª**  
**Local do Arrendamento**

O Quiosque localiza-se no Jardim Diana, sito na União das Freguesias de Évora, no Largo Conde Vila Flor e tem as seguintes características:

- a) Área do Quiosque: 9,14m<sup>2</sup> (delimitada na planta anexo A);
- b) Área exterior de arrecadação/arrumos: 8,88m<sup>2</sup> (delimitada na planta anexo A1);

**Cláusula 4.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) Os suprimentos 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 adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí 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 Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

**Capítulo II**  
**Obrigações Contratuais**  
**Secção I**

**Obrigações do Cocontratante**

**Cláusula 5.ª**

**Obrigações principais do cocontratante**

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o cocontratante as seguintes obrigações principais:



ENT\_EVORA/2026/12627

- a) Garantir a conservação, manutenção e limpeza regulares do Quiosque e Esplanada e respetivos equipamentos durante o tempo de duração do presente contrato de Arrendamento;
  - b) Não efetuar no Quiosque, na Esplanada ou na zona de lazer adjacente aos mesmos qualquer obra benfeitoria ou melhoramento de carácter extraordinário, sem autorização prévia, a prestar por escrito, pelo Município de Évora;
  - c) Requerer, a expensas suas, as ligações das redes internas às redes de infraestruturas, execução de ramais bem como todos as instalações dos contadores independentes necessários à exploração do objeto do contrato de Arrendamento;
  - d) Adquirir, fornecer e instalar, a expensas suas, todos os equipamentos, acessórios, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do Quiosque e Esplanada, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar e as atividades a desenvolver, devendo aqueles apresentar padrões de qualidade e comodidade condizentes com estes e com as necessidades legais do seu funcionamento;
  - e) Assegurar a limpeza, conservação/reparação e segurança do Quiosque e da Esplanada;
  - f) Elaborar, a expensas suas, os projetos necessários para instalação dos equipamentos necessários (incluindo a instalação de sistema de exaustão adequado à envolvente natural onde se insere), das infraestruturas, dos acabamentos, ligações internas às redes urbanas, de acordo com o estipulado no presente Caderno de Encargos;
  - g) Garantir o escrupuloso cumprimento do horário de funcionamento do Quiosque e da Esplanada, dotando os mesmos de pessoal qualificado e dos artigos necessários à satisfação das exigências do serviço que é objeto da Arrendamento do direito de uso privativo de espaço público;
  - h) Pagar o preço devido pelo arrendamento, nos termos da Cláusula 2.ª do presente caderno de encargos, o qual deverá ser efetuado adiantadamente em relação ao mês a que respeita, e até ao dia 8 (oito) de cada mês;
  - i) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes com relevância para a aquisição, a sua situação jurídica e a sua situação comercial
  - j) Comunicar ao Município, até ao final do primeiro trimestre de cada ano civil, o plano de eventos a realizar durante o respetivo ano, devendo, após a concretização dos mesmos, remeter comprovativo da sua efetiva realização, bem como prestar os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelos serviços municipais relativamente a tais iniciativas.
2. A falta de cumprimento do disposto no número anterior, torna o cocontratante responsável por todas as consequências que de aí advenham.



ENT\_EVORA/2026/12627

3. O cocontratante é responsável por todos e quaisquer danos e prejuízos causados ao contraente público e a terceiros, que resultem das suas atividades exercidas no âmbito desta concessão.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Responsabilidade do cocontratante**

O Cocontratante é responsável, a título criminal e civil, por todos os prejuízos e danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados ao Contraente Público ou a terceiros que, por qualquer motivo, resultem da sua atividade, atuação dos seus trabalhadores ou deficiente execução do objeto do contrato

#### **Cláusula 7.ª**

##### **Valor mensal do arrendamento**

O Cocontratante efetuará o pagamento do valor mensal até ao dia 8 do mês a que respeita, exceto quando esse dia corresponda a fim de semana ou feriado, transitando a obrigação do pagamento para o dia útil imediatamente seguinte.

#### **Cláusula 8.ª**

##### **Prestação da Caução**

Até à celebração do contrato de arrendamento deverá ser prestada caução, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do cocontratante, no valor de 5% do montante do preço mensal do arrendamento efetivamente praticado multiplicado por 60 (sessenta meses, correspondendo aos 5 anos de arrendamento), por depósito bancário ou outro meio de caução legalmente previsto, à ordem do Município de Évora, que será mantida até ao termo do contrato de Arrendamento de uso privativo.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Libertação da Caução**

A caução será restituída ao adjudicatário após a entrega das chaves do espaço e a realização de uma vistoria ao local pela entidade adjudicante. Nesta vistoria, será verificada a conformidade das instalações, confrontando o estado do local na data da entrega com o estado na data de receção das instalações. A libertação da caução ocorrerá no prazo de 15 dias após esta verificação, desde que não sejam identificadas inconformidades ou danos imputáveis ao adjudicatário.



ENT\_EVORA/2026/12627

**Cláusula 10.ª**  
**Perda da Caução**

A entidade adjudicante reserva-se o direito de executar a caução prestada nos seguintes casos:

- a) Incumprimento total ou parcial das obrigações contratuais;
- b) Aplicação de penalidades por incumprimento;
- c) Resolução do contrato por facto imputável ao adjudicatário;
- d) Compensação por eventuais danos causados às instalações ou a terceiros, resultantes da execução do contrato ou de ações imputáveis ao adjudicatário;
- e) Cobertura de custos adicionais suportados pela entidade adjudicante devido ao incumprimento das obrigações contratuais;
- f) Falta de reposição ou substituição de bens danificados quando essa responsabilidade for do adjudicatário;
- g) Custos com limpeza, reparações ou reposições necessárias para devolver as instalações nas condições em que foram entregues.

**Secção II**  
**Obrigações do Contraente Público**

**Cláusula 11.ª**  
**Entrega do Quiosque**

O Contraente Público está obrigado a entregar ao Cocontratante a área sob arrendamento, incluindo a área de esplanada no estado em que se encontram à data da celebração do contrato.

**Cláusula 12.ª**  
**Obrigações gerais**

1. O Contraente Público disponibilizará informação alusiva ao início da exploração do Quiosque através dos seus canais institucionais, bem como, divulgará nos mesmos suportes, a pedido do cocontratante, atividades de carácter pontual, organizadas no espaço do Arrendamento, caso o entenda oportuno e a dimensão da iniciativa assim o justifique.
2. O Contraente Público obriga-se a não perturbar o cumprimento do contrato por parte do cocontratante, sem prejuízo do dever de fiscalizar e exercer os poderes e prerrogativas de autoridade necessários ao respetivo cumprimento.
3. O Contraente Público pode ter acesso ao espaço arrendado na medida do estritamente indispensável para verificar o modo de exercício do direito de arrendamento e exploração e a sua conformidade com o contrato de arrendamento, nos termos da lei e deste Regulamento.



ENT\_EVORA/2026/12627

4. A fiscalização prevista no número anterior deve ser exercida de forma compatível com o normal funcionamento do Quiosque.

#### **Cláusula 13.ª**

##### **Gestor do contrato**

1. O Contraente Público designará um Gestor do Contrato, com a função de acompanhar permanentemente a execução deste.
2. Antes do início de funções, o Gestor do contrato subscreve declaração de inexistência de conflito de interesses.

#### **Capítulo III**

##### **Do Arrendamento**

#### **Cláusula 14.ª**

##### **Prazo**

1. O contrato a celebrar terá um prazo de arrendamento de 5 (cinco) anos.
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de um ano, até um limite de 15 anos improrrogáveis (prazo que engloba o prazo inicial de celebração do contrato), se não for denunciado por qualquer das partes com a antecedência mínima de 60 dias (seguidos), por carta registada com aviso de receção.

#### **Cláusula 15.ª**

##### **Funcionamento do estabelecimento**

O Quiosque funciona como estabelecimento de bebidas e Snacks, com esplanada, nos termos da legislação em vigor.

#### **Cláusula 16.ª**

##### **Obras e Equipamentos**

1. Considerando que, o imóvel é arrendado nas condições de conservação em que se encontra atualmente:
  - a) Fica a cargo do cocontratante, todas as obras de adaptação, conservação, manutenção e reabilitação do respetivo quiosque arrendado, assim como, o seu apetrechamento indispensável à exploração do arrendamento;
  - b) A esplanada e respetivo mobiliário, deverá respeitar o Regulamento Municipal de Publicidade e Ocupação do Espaço Público.



ENT\_EVORA/2026/12627

**Cláusula 17.ª**

**Período de atividade**

O cocontratante obriga-se a garantir o funcionamento regular e contínuo das instalações durante todo o ano.

**Capítulo IV**

**Sanções Contratuais e Resolução**

**Cláusula 18.ª**

**Sanções contratuais**

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o Município de Évora pode exigir do cocontratante o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.
2. Em caso de resolução do contrato por incumprimento do cocontratante, o Município de Évora pode exigir-lhe uma pena pecuniária de valor igual ao valor correspondente ao período de tempo que medeia entre o facto gerador da resolução contratual e o final do contrato.
3. Ao valor da pena pecuniária prevista no número anterior são deduzidas as importâncias pagas pelo cocontratante ao abrigo do n.º 1, relativamente aos serviços cujo atraso na respetiva conclusão tenha determinado a resolução do contrato.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento, o Município de Évora tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do cocontratante e as consequências do incumprimento.
5. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o Município de Évora exija uma indemnização pelo dano excedente.
6. Os incumprimentos das obrigações do Cocontratante, entre outras, estão sujeitos a contra-ordenação, nos termos do disposto no DL n.º 9/2021, de 29 de janeiro - REGIME JURÍDICO DAS CONTRAORDENAÇÕES ECONÓMICAS.
7. Em caso de realização de obras no local por parte da entidade concedente, que obriguem ao encerramento do quiosque ou à redução da atividade, poderá haver lugar a compensação no valor da renda mensal ou no alargamento do prazo do Arrendamento, na proporção do número de dias da intervenção. Esta compensação está sujeita a aprovação expressa da entidade concedente.
8. O incumprimento dos requisitos gerais de higiene e géneros alimentícios, será sancionado nos termos do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 113/2016, de 12 de junho.



ENT\_EVORA/2026/12627

### Cláusula 19.ª

#### Força maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao cocontratante, 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 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) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do prestador de serviços, na parte em que intervenham;
  - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do prestador de serviços ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
  - c) 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;
  - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo prestador de serviços de normas legais;
  - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do prestador de serviços cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
  - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços não devidas a sabotagem;
  - g) 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.



ENT\_EVORA/2026/12627

### **Cláusula 20.ª**

#### **Resolução por parte do contraente público**

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, nas situações de incumprimento, quando aplicável, o Contraente Público pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o Cocontratante violar grave ou reiteradamente qualquer das obrigações que lhe incumbem, sejam obrigações contratuais, obrigações emergentes da lei, ou de atos administrativos de conformação da relação contratual, designadamente nos seguintes casos:
  - a) Deixe por qualquer forma, de dar cumprimento às condições previstas por este caderno de encargos e demais legislação vigente;
  - b) Pelo atraso, total ou parcial, no pagamento do preço pelo prazo superior a 3 meses nos termos definidos da cláusula 9.ª do presente caderno de encargos;
  - c) Não cumprimento das obrigações principais previstas na cláusula nona do presente caderno de encargos.
2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração escrita enviada ao cocontratante e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo Município de Évora.

### **Cláusula 21.ª**

#### **Caducidade e revogação do Arrendamento**

1. Constitui causa de caducidade do Arrendamento o decurso do prazo respetivo, além das situações definidas na Cláusula 14ª do presente Caderno de Encargos.
2. Nos casos previstos nos números anteriores não assiste ao cocontratante direito a qualquer indemnização, designadamente por quaisquer obras que tenha executado.
3. A revogação do Arrendamento pode ser determinada pela entidade concedente, antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de interesse público e, nomeadamente, quando se verifique perturbação causada pela atividade exercida pelo adjudicatário, qualidade inferior ou ineficiência dos serviços prestados, inobservância das condições do presente caderno de encargos, suspensão ou abandono da exploração, dissolução, falência ou liquidação da firma se for caso disso, incumprimento do contrato, condenação penal do adjudicatário ou suspensão da atividade imposta por autoridade administrativa ou judicial.
4. A revogação do arrendamento pelas motivos previstos na presente cláusula não confere ao cocontratante direito a qualquer indemnização, nem de rendas pagas adiantadamente, e implica a remoção do Quiosque e da Esplanada, à custa do adjudicatário, de todos os artigos ou instalações de sua propriedade no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data da notificação efetuada para o efeito, prazo findo o qual, o Município de Évora procederá a essa remoção por conta do responsável, sem embargo de, findo o prazo para sua recuperação pelo Cocontratante, os mesmos poderem ser declarados perdidos a favor do Município de Évora.



ENT\_EVORA/2026/12627

#### **Cláusula 22.ª**

##### **Cessão da posição contratual**

1. O Cocontratante não poderá subcontratar, nem ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, nem proceder de qualquer forma à cedência de estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização do Município de Évora, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados, pelo Cocontratante, em infração ao disposto neste preceito.
2. Para efeitos da autorização referida no número anterior, além da minuta do contrato da cessão da posição contratual a celebrar entre o Cocontratante e o cessionário, deve ser apresentada por este toda a documentação que o Município de Évora entenda por necessária à instrução do respetivo pedido de cessão.
3. O cessionário não pode proceder a qualquer mudança do ramo de exploração do quiosque.

#### **Capítulo V**

##### **Disposições Finais**

#### **Cláusula 23.ª**

##### **Dever de sigilo**

1. O cocontratante deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Évora, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem 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 fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo cocontratante 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.

#### **Cláusula 24.ª**

##### **Prazo do dever de sigilo**

1. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 5 anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, 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.



ENT\_EVORA/2026/12627

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

**Cláusula 25.ª**

**Fiscalização**

1. O Município de Évora reserva-se o direito de, por todos os meios que julgar necessários, e a todo o momento, fiscalizar e inspecionar os serviços do Arrendatário, de forma a verificar o cumprimento de todas as condições do exercício da exploração.
2. A fiscalização prevista no número anterior deve ser exercida de forma compatível com o normal funcionamento do Quiosque e da Esplanada.

**Cláusula 26.ª**

**Prevalência**

1. Fazem parte integrante do procedimento e do contrato a celebrar o caderno de encargos, o programa de concurso e a proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas, prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa de concurso, e em último lugar a proposta do adjudicatário.

**Cláusula 27.ª**

**Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato contam-se de acordo com as seguintes regras:

- a. A contagem dos prazos inicia-se no dia seguinte à ocorrência do evento a partir do qual deve ser contado.
- b. Salvo indicação expressa, os prazos são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e dias feriados.
- c. Quando o último dia de um prazo for um sábado, domingo, feriado ou dia em que os serviços do Contraente Público, por qualquer causa, se encontrem encerrados, passa para o primeiro dia útil subsequente.

**Cláusula 28.ª**

**Foro competente**

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



ENT\_EVORA/2026/12627

**Cláusula 29.ª**  
**Legislação aplicável**

Em tudo o que não se encontre especialmente regulado no presente caderno de encargos e restantes peças patentes do procedimento concursal, aplicar-se-á, subsidiariamente, o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto na sua redação atual, na parte aplicável às autarquias locais, o Código dos Contratos Públicos na sua redação atual e, ainda, disposto no Código de Procedimento Administrativo.

**Cláusula Trigésima Segunda**  
**Especificações técnicas**

Para efeitos da comprovação das experiências referidas no ponto 18 do Programa do Concurso, os concorrentes deverão apresentar a certidão do CAE (Código de Atividade Económica).

Évora, 30 de abril de 2026

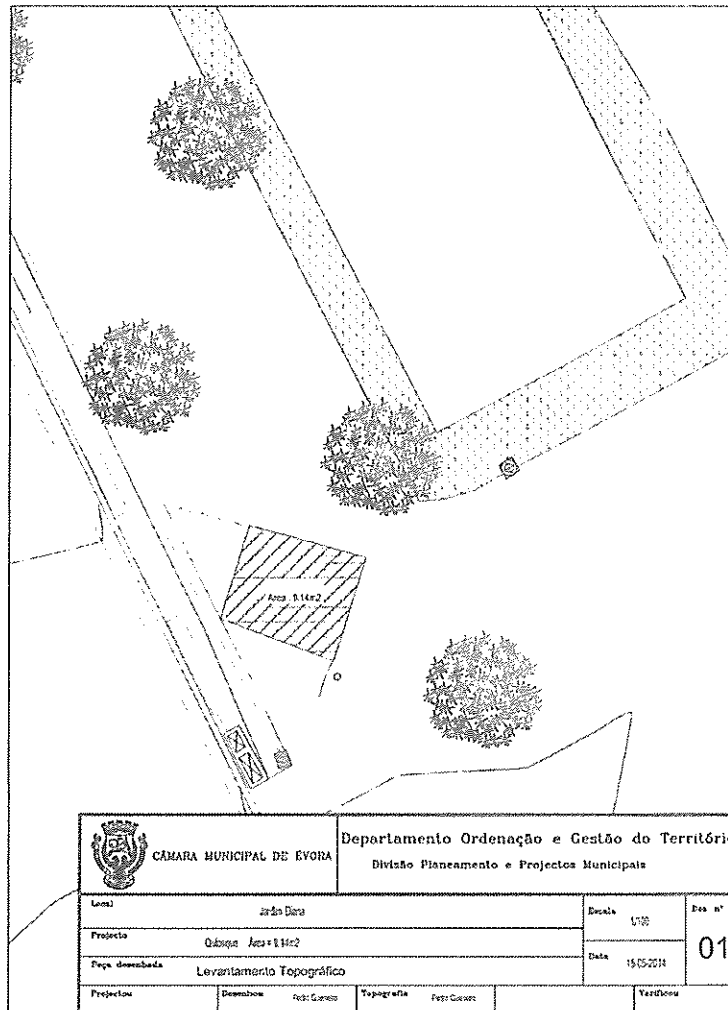
O Vereador

Jerónimo José



ENT\_EVORA/2026/12627

## ANEXO A





ENT\_EVORA/2026/12627

## ANEXO A1

