



MUNICÍPIO DE ARMAMAR

CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR DAS
PISCINAS MUNICIPAIS DESCOBERTAS

CADERNO DE ENCARGOS

2026



*Terra de Emoções
Land of Emotions*

www.cm-armamar.pt



ÍNDICE

CAPÍTULO I	4
DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Cláusula 1. ^a	4
Objeto	4
Cláusula 2. ^a	4
Prazo e transmissão	4
CAPÍTULO II	4
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	4
Cláusula 3. ^a	4
Obrigações principais do cessionário	4
Cláusula 4. ^o	5
Atividades temáticas e de animação	5
Cláusula 5. ^a	6
Condições da exploração	6
Cláusula 6. ^a	6
Preço base de licitação	6
Cláusula 7. ^a	7
Condições de pagamento	7
Cláusula 8. ^a	7
Seguros	7
Cláusula 9. ^a	7
Pessoal	7
Cláusula 10. ^a	8
Atos e direitos de terceiros, perdas e danos	8
Cláusula 11. ^a	8
Equipamentos	8
Cláusula 12. ^a	9
Fiscalização	9
Cláusula 13. ^a	9



Suspensão da exploração	9
Cláusula 14. ^a	9
Resolução do contrato	9
Cláusula 15. ^a	10
Penalizações	10
CAPÍTULO III	10
RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS.....	10
Cláusula 16. ^a	10
Foro competente	10
CAPÍTULO IV.....	11
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	11
Cláusula 17. ^a	11
Comunicações e notificações	11
Cláusula 18. ^a	11
Legislação aplicável	11



CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

Objeto

1. O objeto do presente procedimento, a atribuir mediante as regras e os critérios do programa de procedimento aprovado para o efeito, é a cedência de exploração do bar das piscinas descobertas de Armamar.
2. O bar destina-se à exploração de atividade comercial (venda de bebidas e comida rápida), mas também à promoção de atividades de lazer.
3. O bar é cedido no estado em que se encontra, com os bens e equipamentos lá existentes.
4. Os interessados poderão solicitar uma visita às instalações objeto do presente procedimento, para os fins tidos por convenientes, nomeadamente para aferir das condições previstas no número anterior.

Cláusula 2.^a

Prazo e transmissão

1. A cessão de exploração inicia, previsivelmente, no dia 12 de junho de 2026 e termina aquando do encerramento da atual época balnear, previsto para 10 de setembro de 2026
2. O cessionário deve garantir a exploração do bar durante toda a época balnear e, no mínimo, durante o período de funcionamento das piscinas: diariamente das 10h às 19h.
3. A cessão não é transmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização do município de Armamar sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do disposto neste preceito.
4. Após 10 de setembro, o contrato poderá ser renovado, por acordo entre as partes, por períodos sucessivos de 15 dias, mediante pagamento pelo cessionário de renda proporcional, calculada pro rata do valor contratual da época balnear, devendo tal acordo ser formalizado por escrito com a antecedência mínima de 5 dias úteis relativamente ao início do período de renovação.

CAPÍTULO II OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Cláusula 3.^a

Obrigações principais do cessionário

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



- a) Dotar o estabelecimento do equipamento necessário à exploração;
 - b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades de exploração;
 - c) Assegurar a gestão do bar conforme definido no presente documento e no contrato a celebrar;
 - d) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração, incluindo toda a esplanada e balneários, de acordo com as normas de higiene em qualquer serviço prestado ao público, sendo as despesas com a respetiva limpeza da responsabilidade do cessionário;
 - e) Proceder ao pagamento das rendas.
 - f) Proceder ao pagamento dos encargos resultantes do exercício da atividade, nomeadamente água, eletricidade e outros.
 - g) Promover, no mínimo, três atividades temáticas ou de animação por mês, realizadas preferencialmente ao fim de semana, nos termos da cláusula 3.^a-A do presente caderno de encargos.
5. A execução de quaisquer benfeitorias por parte do cessionário é obrigatoriamente antecedida de comunicação escrita ao cedente e prévia autorização por escrito.
 6. É vedado ao cessionário a instalação de equipamento que de algum modo danifique, degrade ou adultere o estabelecimento sem prévia autorização do Município.
 7. O cessionário obriga-se a manter a sua atividade, ininterruptamente durante o prazo de cessão.
 8. O município de Armamar, após verificação e análise da situação prevista no número anterior, pode colocar termo ao contrato, devendo para o efeito proceder à audiência prévia do cessionário.

Cláusula 4.º

Atividades temáticas e de animação

1. Durante o período de vigência da cessão de exploração, o cessionário fica obrigado a promover, no mínimo, três atividades temáticas ou festas temáticas por mês, a realizar preferencialmente ao fim de semana.
2. Entende-se por “atividade temática” qualquer iniciativa de animação, espetáculo, festa ou evento com programação específica, orientada para um tema ou motivo definido, aberta ao público em geral ou a grupos específicos de utentes das piscinas, podendo incluir, entre outras, animação musical, concursos temáticos, festas infantis, noites de cinema, ou eventos culturais e desportivos complementares.



3. O cessionário deverá submeter ao município de Armamar, até cinco dias úteis antes do início de cada mês de exploração, um plano mensal de atividades, contendo a data, o tema e uma breve descrição de cada iniciativa prevista.
4. A realização das atividades temáticas fica sujeita a prévia comunicação ao município de Armamar, o qual poderá recusar ou condicionar as iniciativas que se mostrem incompatíveis com o bom funcionamento das piscinas municipais ou com os interesses da comunidade, mediante decisão fundamentada.
5. O incumprimento da obrigação prevista no n.º I da presente cláusula, em qualquer mês de exploração, constitui fundamento de resolução do contrato por parte do município de Armamar, nos termos da Cláusula 14.^a, devendo o cessionário ser previamente notificado para sanar a situação no prazo de cinco dias úteis.
6. São da exclusiva responsabilidade do cessionário todos os encargos e licenciamentos necessários à realização das atividades temáticas previstas no n.º I da presente cláusula, nomeadamente os relativos à emissão de música ao vivo ou gravada, nos termos da legislação aplicável em matéria de direitos de autor e direitos conexos, à autorização de venda ou distribuição de bebidas fora do espaço do bar, ao cumprimento das normas de segurança e higiene alimentar aplicáveis a eventos, bem como a quaisquer outras licenças ou comunicações prévias exigidas pela ASAE, pela autoridade de saúde competente ou por outras entidades com poderes de fiscalização, não podendo o Município de Armamar ser responsabilizado por qualquer incumprimento das obrigações legais que recaiam sobre o cessionário no âmbito dessas atividades.

Cláusula 5.^a

Condições da exploração

- I. O cessionário é o único responsável perante o município de Armamar pela preparação, planeamento e coordenação de todas as tarefas a desenvolver na exploração do bar.
- I. Com o termo da cessão, o cessionário entregará ao município de Armamar as instalações, no mínimo, nas condições em que lhe foi entregue na data da celebração do contrato escrito, incluindo todas as benfeitorias, entretanto ali efetuadas sem que acarrete qualquer custo para o Município.

Cláusula 6.^a

Preço base de licitação

O preço base de licitação está definido em 1 000,00 € para a época balnear.



Cláusula 7.^a**Condições de pagamento**

1. O pagamento do preço contratual (que resulte da proposta adjudicada), é pago integralmente até dia 10 de junho de 2026.
2. O pagamento será efetuado mediante transferência bancária ou pagamento na tesouraria da câmara municipal de Armamar.
3. Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos nos números anteriores, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora nos termos da lei.
4. A partir do 10.º dia de atraso o município de Armamar poderá optar pela cessação do contrato.

Cláusula 8.^a**Seguros**

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o cessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Armamar, os seguintes seguros, válidos até ao fim do contrato:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço;
- b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de qualquer máquina e/ou equipamento, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

Cláusula 9.^a**Pessoal**

1. São da exclusiva responsabilidade do cessionário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
2. O cessionário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
3. O cessionário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.



4. O cessionário obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor e demais publicações e documentos legalmente obrigatórios.
5. O cessionário é obrigado a manter a boa ordem nos locais objeto da cessão de exploração.
6. O cessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, designadamente relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo a identificação dos trabalhadores.

Cláusula 10.^a

Atos e direitos de terceiros, perdas e danos

1. O cessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros, incluindo o próprio Município de Armamar.
2. O cessionário é o único responsável pela reparação de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Armamar, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - a) da atuação do pessoal do afeto à exploração;
 - b) do deficiente comportamento dos equipamentos;
 - c) do impedimento de utilização;
3. O cessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, e de quaisquer outras, nomeadamente as decorrentes de inundações.

Cláusula 11.^a

Equipamentos

1. Constituem encargos do cessionário os custos com a manutenção de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a substituição dos equipamentos existentes, manutenção das instalações, em tudo indispensável à boa execução da exploração.
2. O equipamento afeto à exploração e referido no número anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.



Cláusula 12.^a**Fiscalização**

O município de Armamar tem o direito de exercer inspeções ao estado da conservação e equipamentos a ele afetos, objeto da exploração, bem como fiscalizar a exploração e cumprimento dos deveres do cessionário nos termos impostos por este caderno de encargos, nas cláusulas contratuais e a legislação em vigor, e nomeadamente no que se refere:

- a) Qualidade do serviço prestado na área explorada;
- b) Estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;
- c) Relações do explorador e do seu pessoal com o público.

Cláusula 13.^a**Suspensão da exploração**

1. O adjudicatário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:
 - a) Ordem ou autorização escrita do Município ou de facto que lhe seja imputável;
 - b) Caso de força maior.
2. No caso de suspensão nos termos do número anterior, o cessionário deverá comunicar ao município de Armamar, logo que possível.

Cláusula 14.^a**Resolução do contrato**

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o cessionário pode resolver o contrato em caso de incumprimentos das obrigações contratuais do município de Armamar.
2. De igual modo o Município poderá resolver o contrato por incumprimento das obrigações contratuais de cessionário. Serão consideradas causas legítimas de resolução, nomeadamente:
 - a) A transmissão de exploração a qualquer título a terceiros sem autorização do município;
 - b) Utilização para fim diverso;
 - c) Desobediência às instruções e recomendações do Município;
 - d) Não apresentação e/ou realização das atividades previstas na cláusula 4.^a;
 - e) Estabelecimento encerrado, sem justificação atendível por período superior a 5 dias consecutivos ou 10 dias interpolados;



- f) Incumprimento do horário de abertura e funcionamento estabelecido, por atraso na abertura ou encerramento antecipado superior a 2 (duas) horas, sem justificação atendível, verificado em mais de dez dias, durante o período de vigência do contrato.
3. A resolução é efetuada mediante notificação escrita, remetida com aviso de receção.
4. Decorridos 10 dias no máximo, o cessionário deverá ter retirado os bens móveis que lhe pertençam.

Cláusula 15.^a

Penalizações

Se houver lugar à resolução do contrato por parte do cessionário, este fica obrigado ao pagamento integral de todos os valores vencidos e vincendos (até ao término do contrato).

CAPÍTULO III RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 16.^a

Foro competente

1. Qualquer litígio ou diferendo entre as partes relativamente à interpretação ou execução do contrato que não seja consensualmente resolvido no prazo máximo de 30 dias será decidido com recurso à arbitragem.
2. A arbitragem será realizada por Tribunal Arbitral, de cujas decisões cabe recurso nos termos gerais de direito, composto por três árbitros, sendo um escolhido pelo município de Armamar, outro pelo prestador de serviços a que se reporte o litígio, e um terceiro, que presidirá, pelos dois árbitros anteriores.
3. A nomeação dos árbitros pelas partes deverá ser feita no prazo de 15 dias a contar da receção, por escrito, do pedido de arbitragem.
4. Na falta de acordo, o árbitro presidente será designado pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo a requerimento de qualquer das partes.
5. Se decorrerem mais de 3 meses sobre a data da indicação do primeiro árbitro sem que o Tribunal Arbitral esteja constituído, pode qualquer das partes recorrer aos tribunais administrativos, considerando-se, então, desenvolvida a jurisdição a esses tribunais.
6. No caso previsto no número anterior será exclusivamente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu.
7. Se não houver acordo quanto ao objeto do litígio, o mesmo será o que resultar da petição da parte demandante e da resposta da parte demandada, se a houver, sendo fixado pelo árbitro presidente.



8. O tribunal arbitral funcionará na cidade de Viseu e julgará segundo a equidade, devendo a respetiva decisão ser proferida no prazo de 3 meses a contar do termo da instrução do processo.
9. Em tudo o omissis é aplicável o disposto na Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro e o Título IX do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 17.ª

Comunicações e notificações

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

Cláusula 18.ª

Legislação aplicável

Em tudo o omissis no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto na legislação nacional e comunitária, com as necessárias adaptações, nomeadamente nos seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua versão consolidada, com as alterações introduzidas designadamente pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, e demais alterações;
- b) No Regime Jurídico do Património Imobiliário Público;
- c) No Código de Procedimento Administrativo, e;
- d) Em demais legislação aplicável.

O Vereador da Câmara Municipal,

(assinado digitalmente na margem)

