



**UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS,
SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL**

CADERNO DE ENCARGOS

**Concurso para Concessão de Exploração do Café do Lago,
no Parque Nossa Senhora de La Salette,
Oliveira de Azeméis**

Procedimento nº 38/2025/UFOAZ

Valor Base: 450,00 €



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

Artigo 1º Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a Concessão de Exploração do Café do Lago, no Parque Nossa Senhora de La Salette, em Oliveira de Azeméis.

Artigo 2º Instalações

O concessionário obriga-se a manter o espaço objeto do contrato aberto ao público diariamente durante o respetivo horário de funcionamento, sem prejuízo de eventual dia de descanso semanal e período de férias do pessoal.

Artigo 3º Apetrechamento das instalações

O equipamento afeto ao espaço a concessionar é o que se encontra detalhado no anexo 3.

Artigo 4º Duração da exploração

A concessão do direito de exploração tem a duração de 10 anos, contada a partir da data indicada no contrato, renovável automaticamente nos mesmos termos e por igual período, salvo o disposto na alínea c), do n.º 1 da cláusula 14ª do Caderno de Encargos.

Artigo 5º Visita ao espaço

1. O espaço pode ser visitado por quaisquer interessados até ao dia útil anterior ao fim do prazo de entrega das propostas, desde que o requeiram, através de e-mail para geral@ufoaz.pt, com antecedência de, pelo menos, dois dias úteis, relativamente à data pretendida.
2. Os interessados, os concorrentes e o concessionário não podem invocar o desconhecimento das condições do espaço ou imputar qualquer responsabilidade a esse título à entidade concedente.

Artigo 6º Critério de adjudicação

O critério de adjudicação do direito de concessão do espaço é o valor mensal mais elevado oferecido pela utilização do espaço.



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

Artigo 7º

Condições de pagamento

1. O valor mensal mínimo a pagar pela utilização do espaço é de 450,00 € (quatrocentos e cinquenta euros).
2. O concessionário pagará o preço mensal devido pela concessão do direito de exploração até ao dia 28 (oito) do mês antecedente, salvo se coincidir em fim-de-semana ou feriado, que pode ser feito no dia útil seguinte.
3. O não pagamento, no prazo designado, faz com que o concessionário entre em incumprimento.
4. A prestação mensal será atualizada anualmente, por aplicação do índice de preços ao consumidor, publicado pelo INE e relativo aos últimos doze meses conhecidos.
5. A primeira mensalidade será aplicada para a utilização do espaço durante o mês de novembro de 2025, uma vez que durante o mês de outubro de 2025 não será cobrado qualquer valor pela utilização do espaço, a fim de o adjudicatário proceder à preparação do espaço e adaptar quaisquer aspetos de manutenção do espaço ou melhoramento que entenda, desde que previamente aprovados pelo concedente.

Artigo 8º

Caução

1. A pessoa/entidade a quem for adjudicada a concessão deverá prestar caução equivalente ao valor de duas mensalidades que deve ficar à disposição da entidade concedente antes da assinatura do contrato.
2. Este valor será libertado no final do período de concessão salvo se, por incumprimento por parte do concessionário, a entidade concedente tiver que recorrer à caução para o ressarcimento de danos ou prejuízos com uso do espaço concessionado.

Artigo 9º

Funcionamento e Horário

1. O espaço cujo uso privativo se atribui, deverá estar aberto ao público durante todo o ano, admitindo-se dois períodos de encerramento, cada um com duração total não superior a 15 dias, e desde que não coincidentes com os meses de junho, de agosto e de dezembro.
2. O horário de funcionamento deve ser comunicado à União das Freguesias, para além do cumprimento das demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 10º

Licenciamento e Seguros

É da responsabilidade do concessionário efetuar todas as comunicações e obter todas as licenças, autorizações e seguros para o legal e devido funcionamento do respetivo espaço.



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

Artigo 11º

Obrigações do concessionário

Para além de outras obrigações previstas no presente caderno de encargos, são da responsabilidade do concessionário as seguintes obrigações:

- a) Manter o espaço objeto do contrato aberto ao público diariamente durante o respetivo horário de funcionamento, sem prejuízo de eventual dia de descanso semanal e de férias do pessoal;
- b) Contratualização de serviços de eletricidade, água e telecomunicações, sendo da sua responsabilidade, os respetivos encargos e consumos, se aplicável;
- c) Manter o local em boas condições de segurança e higiene, sendo da sua responsabilidade a respetiva limpeza;
- d) Dotar o estabelecimento de todas as condições que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem permitindo a recolha seletiva de vidro, papel, plástico/metal e indiferenciados;
- e) Proceder à conservação do local através de limpeza, reparações e manutenções rotineiras decorrentes de uma utilização/exploração normal e prudente do espaço;
- f) Assunção de encargos com todas e quaisquer obras, reparações e substituições de bens decorrentes da sua culpa por via de uma utilização deficitária do local;
- g) Fornecer à União das Freguesias, ou a quem esta designar para o efeito, qualquer informação relacionada com a concessão, desde que solicitada por escrito.

Artigo 12º

Encerramento ao público e interrupção do funcionamento

- 1. Salvo nas situações expressamente previstas no presente caderno de encargos, é havido como incumprimento contratual o encerramento repentino do local e a interrupção do seu funcionamento, sem comunicação justificada à União das Freguesias, e por este aceite.
- 2. A situação prevista no número anterior constitui motivo para a rescisão unilateral do contrato por parte da União das Freguesias.

Artigo 13º

Cessão da posição contratual

A concessão do direito de exploração é intransmissível, não podendo o concessionário ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, tal como não poderá proceder a qualquer mudança do ramo do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização da União das Freguesias, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo concessionário em infração ao disposto neste preceito.



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

Artigo 14º

Cessação do contrato

1. O contrato termina, cessando os seus efeitos:
 - a) Por caducidade;
 - b) Por acordo entre as partes;
 - c) Por oposição à renovação com antecedência mínima de 90 dias sobre a data de aniversário do contrato;
 - d) Por denúncia de qualquer uma das partes, com aviso prévio de 90 dias, salvo motivo de força maior;
 - e) Nos termos gerais de direito.
2. A União das Freguesias poderá ainda resolver o contrato, a todo o tempo, sem ser devida qualquer indemnização se:
 - a) Pelo concessionário não for paga pontualmente o valor mensal da concessão;
 - b) O concessionário deixar de dar cumprimento às demais obrigações contratuais.

Artigo 15º

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Aveiro.

Artigo 16º

Legislação aplicável

Em tudo o omissa nas peças do procedimento, observar-se-á o disposto na legislação nacional e comunitária.

Oliveira de Azeméis, 27 de agosto de 2025.

**O Presidente da União das Freguesias de Oliveira de Azeméis,
Santiago de Riba-Ul, Ul, Macinhata da Seixa e Madail,**

Assinado por: **Manuel Alberto Marques Dias
Pereira**
Num. de Identificação: 06081597
Data: 2025.08.27 12:59:23+01'00'

Manuel Alberto Marques Dias Pereira



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

ANEXOS

ANEXO 1 - LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO A CONCESSIONAR

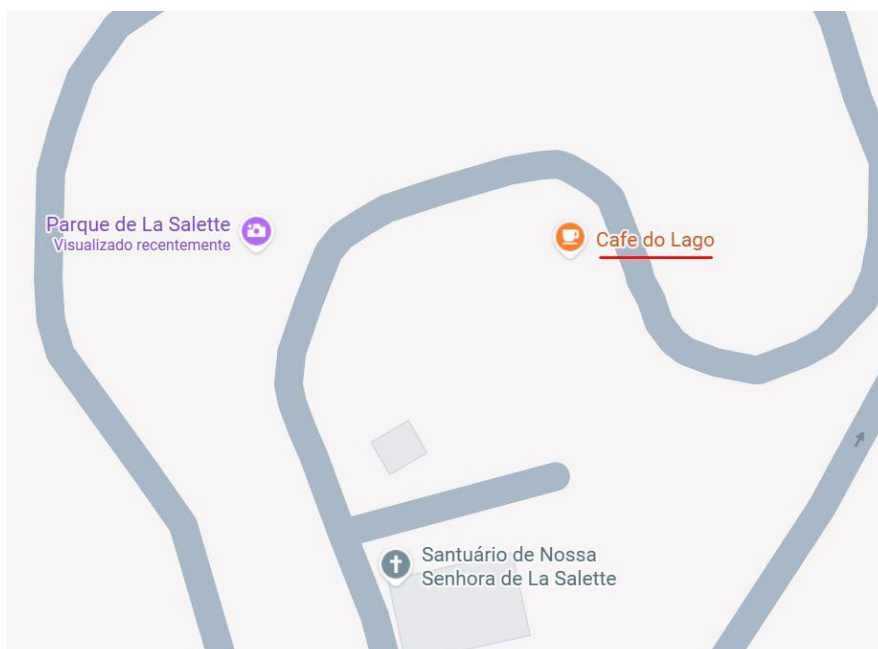
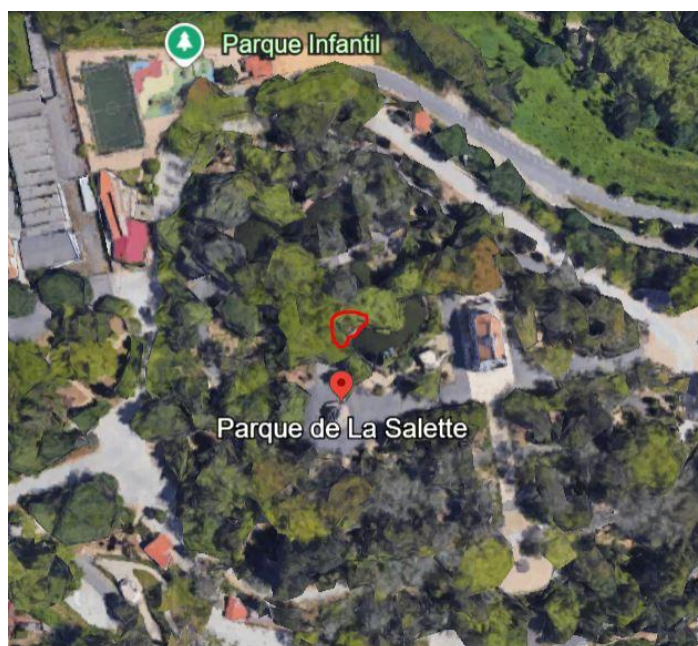
ANEXO 2 - FOTOGRAFIAS DO ESPAÇO A CONCESSIONAR

ANEXO 3 – EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO AFETO AO ESPAÇO A CONCESSIONAR



UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

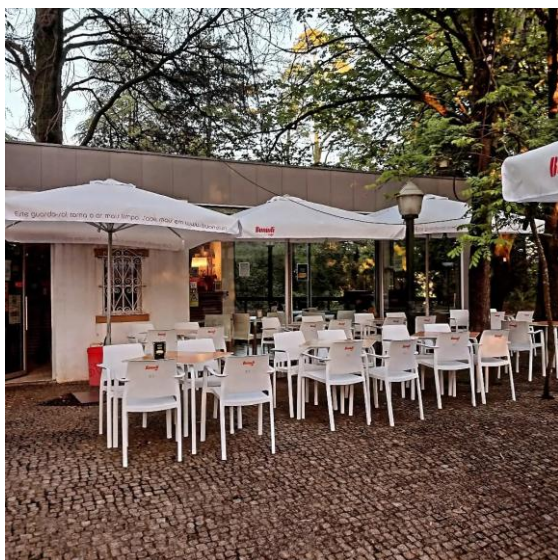
ANEXO 1. LOCALIZAÇÃO DO ESPAÇO A CONCESSIONAR





UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

ANEXO 2. FOTOGRAFIAS DO ESPAÇO A CONCESSIONAR





UNIÃO DAS FREGUESIAS DE OLIVEIRA DE AZEMÉIS, SANTIAGO DE RIBA-UL, UL, MACINHATA DA SEIXA E MADAIL

ANEXO 3. EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO AFETO AO ESPAÇO A CONCESSIONAR

DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIO	Quantidade	Dimensões
EQUIPAMENTO DE FRIO E OUTROS EQUIPAMENTOS		
Revestimento em chapa aço inox	1	350x4000
Revestimento em chapa aço inox	1	600x2500
Revestimento em chapa aço inox	1	600x4000
Tulha de madeira	1	
Balde para detritos	1	
Unidade Exterior de Ar Condicionado	1	Pré-Instalação
Unidade Interior de Ar Condicionado Tipo Mural	1	Pré-Instalação
Eletrocutador de Insetos	1	
Torradeira com 2 andares	1	36x53x26 cm
Grelhador de Prensa Misto	1	680x400x190
Fogão com 4 Queimadores Elétrico	1	600x600x265
Apanha Fumos em Inox	1	1400x600x750
Armário Mural para Arrumo de Loiça em Inox	1	1500x400x600
Escaparate T1 com pio e gola para detritos	1	1500x600x850
Escaparate T2	1	2500x600x850
Escaparate T0	1	1900x600x850
Bancada Frigorífica 3 portas	1	2000x600x850
Escaparate T1 com pio	1	1400x600x850

MOBILIÁRIO DE INTERIOR E EXTERIOR

Mesas em plástico e madeira (zona interior)	8
Cadeiras em plástico e madeira (zona interior)	17
Mesas fenólicas de exterior (esplanada)	20
Cadeiras plásticas de exterior (esplanada)	49

INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

WC Senhora (Totalmente Equipado)
WC Homem (Totalmente Equipado)