



CADERNO DE ENCARGOS

PROCESSO N.º 12/2026

CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR DA ALBUFEIRA DE ORTIGA



CAPÍTULO I	4
CLÁUSULAS JÚRIDICAS	4
Cláusula 1.ª.....	4
Objeto	4
Cláusula 2.ª.....	4
Local da exploração.....	4
Cláusula 3.ª.....	4
Forma e documentos contratuais.....	4
Cláusula 4.ª.....	4
Gestor do contrato.....	4
Cláusula 5.ª.....	5
Objeto do dever de sigilo	5
Cláusula 6.ª.....	5
Prazo do dever de sigilo	5
Cláusula 7.ª.....	5
Preço contratual.....	5
Cláusula 8.ª.....	5
Condições de pagamento	5
Cláusula 9.ª.....	5
Caução para garantir o cumprimento de obrigações	5
Cláusula 10.ª	6
Modo de prestação da caução.....	6
Cláusula 11.ª	6
Casos fortuitos ou de força maior.....	6
Cláusula 12.ª	7
Subcontratação e cessão da posição contratual	7
Cláusula 13.ª	7
Extinção do contrato.....	7
Cláusula 14.ª	7
Resolução do contrato	7
Cláusula 15.ª	7
Prevalência	7
Cláusula 16.ª	8
Foro competente	8
Cláusula 17.ª	8



Comunicações e notificações.....	8
Cláusula 18.ª	8
Legislação aplicável.....	8
CAPÍTULO II	8
CLÁUSULAS TÉCNICAS.....	8
Cláusula 19.ª	8
Período de funcionamento	8
Cláusula 20.ª	8
Zona envolvente.....	8
Cláusula 21.ª	9
Bar da albufeira de Ortiga	9
Cláusula 22.ª	9
Serviços obrigatórios.....	9
Cláusula 23.ª	9
Proibições.....	9
Cláusula 24.ª	10
Obrigações	10
Cláusula 25.ª	10
Fornecimento de água e eletricidade	10
Cláusula 26.ª	11
Transmissão da concessão	11
Cláusula 27.ª	11
Denúncia da concessão.....	11
Cláusula 28.ª	11
Prejuízos causados pelo concessionário	11
Cláusula 29.ª	12
Direito de fiscalização	12
Cláusula 30.ª	12
Prazo da concessão	12
Cláusula 31.ª	12
Espaço de utilização da concessão	12
Cláusula 32.ª	12
Obras	12
Cláusula 33.ª	12
Disposições finais	12
Cláusula 34.ª	13



Casos omissos	13
---------------------	----

CAPÍTULO I

CLÁUSULAS JÚRIDICAS

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto principal a “**concessão da exploração do bar da albufeira de Ortiga**” nos termos do Código dos Contratos Públicos, doravante designado abreviadamente por CCP, na sua atual redação.

Cláusula 2.ª

Local da exploração

O local da exploração abrange o **bar da albufeira de Ortiga** e a zona envolvente, e situa-se em Ortiga, freguesia de Ortiga, concelho de Mação.

Cláusula 3.ª

Forma e documentos contratuais

1. O contrato será celebrado por escrito e é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. Fazem ainda parte integrante do contrato os seguintes documentos:
 - a) Suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos;
 - c) O programa de procedimento e o presente caderno de encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário;
 - f) Outras peças do procedimento, onde se inclui a listagem de bens a comercializar.
3. Além dos documentos indicados no número anterior, o adjudicatário obriga-se, também, a respeitar, no que lhe seja aplicável e não esteja em oposição com os documentos do contrato, às normas portuguesas e europeias, às especificações e documentos de homologação de organismos oficiais, e às de fabricantes ou de entidades detentoras de patentes.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
5. 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 CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 4.ª

Gestor do contrato

1. A entidade adjudicante designará um gestor do contrato, com a função de acompanhar permanentemente a



execução deste, podendo ser-lhe delegados poderes para a adoção das medidas corretivas que se revelem adequadas, no caso de detetar desvios, defeitos, ou outras anomalias na execução do contrato, exceto em matéria de modificação e cessação do contrato.

2. A indicação do gestor do contrato, em nome da entidade adjudicante deve constar do clausulado do contrato, nos termos do disposto na alínea i), do n.º 1, do artigo 96.º do CCP.

Cláusula 5.ª

Objeto do dever de sigilo

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Mação, 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 adjudicatário 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 6.ª

Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor indefinidamente, até autorização expressa em contrário pelo Município de Mação, 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.

Cláusula 7.ª

Preço contratual

1. O preço contratual é o valor da **renda total (de julho a setembro), considerando o prazo do contrato (de 2026 a 2028).**
2. O preço contratual é o que resultar da proposta adjudicada, em cumprimento das demais obrigações constantes do presente caderno de encargos.

Cláusula 8.ª

Condições de pagamento

A renda mensal deverá ser paga **até ao dia 8 (oito) de cada mês (de julho a setembro)**, na Tesouraria do Município de Mação.

Cláusula 9.ª

Caução para garantir o cumprimento de obrigações

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor de ou **50% do valor total da proposta.**



2. O Município de Mação pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, pelo adjudicatário.
3. Finda a concessão, o Município de Mação promove, no prazo de 60 dias, a liberação da caução a que se refere o nº 1.
4. O prazo referido na número anterior suspende-se aquando de instauração de processo administrativo ou judicial de verificação do cumprimento contratual.
5. A demora na liberação da caução confere ao adjudicatário o direito de exigir ao Município de Mação juros sobre a importância da caução, calculados sobre o tempo decorrido desde o dia seguinte ao termo do prazo referido no número anterior, nas condições a estabelecer por portaria do Ministro das Finanças.
6. Todas as despesas derivadas da prestação da caução são da responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 10.ª

Modo de prestação da caução

1. O adjudicatário deve prestar a caução no prazo de **10 (dez) dias úteis** a contar da notificação de adjudicação, devendo comprovar essa prestação junto do Município de Mação dentro do mesmo prazo.
2. A caução é prestada por depósito, garantia bancária ou seguro-caução.
3. O depósito em dinheiro ou títulos é efetuado em Portugal, em qualquer instituição de crédito, à ordem do Município de Mação devendo ser especificado o fim a que se destina.
4. Se o adjudicatário prestar a caução mediante garantia bancária, deve apresentar um documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela entidade adjudicante, sem qualquer prazo ou condição subsequente, em virtude do incumprimento de quaisquer obrigações a que a garantia respeita.
5. Tratando-se de seguro-caução, o concorrente deverá apresentar apólice pela qual uma entidade legalmente autorizada a realizar este seguro assuma, até ao limite do valor da caução, o encargo de satisfazer de imediato quaisquer importâncias exigidas pela entidade adjudicante em virtude do incumprimento de quaisquer obrigações a que o seguro respeita.
6. Das condições da garantia bancária ou da apólice de seguro-caução não pode, em caso algum, resultar uma diminuição das garantias da entidade adjudicante, nos moldes em que é assegurada pela outra forma admitida de prestação da caução (depósito em dinheiro).

Cláusula 11.ª

Casos fortuitos ou de força maior

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidades se por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar do prazo previsível para restabelecer a situação.



Cláusula 12.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

1. O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização expressa escrita do Município de Mação.
2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve:
 - a) Ser apresentada pelo cessionário toda a documentação exigida ao adjudicatário no presente procedimento;
 - b) O Município de Mação apreciar, designadamente, se o cessionário não se encontra em nenhuma das situações previstas no artigo 55.º do CCP, e se tem capacidade técnica e financeira para assegurar o exato e pontual cumprimento do contrato.

Cláusula 13.ª

Extinção do contrato

1. O presente contrato extingue-se no término do prazo contratualizado por denúncia com antecedência mínima de 1 mês, por escrito, por carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Mação, ou, por outro lado, por carta registada com aviso de receção dirigida ao representante do adjudicatário.
2. Com a extinção do Contrato, qualquer que seja a causa, o adjudicatário fica obrigado a entregar ao Município de Mação todos os espaços, bens e equipamentos que lhes foram disponibilizados, em perfeitas condições de funcionamento e conservação, ressalvando-se as deteriorações e desgaste decorrentes do seu uso normal e prudente, sob pena de indemnizar o Município pelos prejuízos denotados.

Cláusula 14.ª

Resolução do contrato

1. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de resolver unilateralmente o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se incumprimento definitivo quando houver **atraso na prestação dos serviços concessionados por período superior a 5 (cinco) dias úteis, e/ou a falta de pagamento da renda proposta por período superior a 2 (dois) meses, por motivo imputável ao concessionário.**

Cláusula 15.ª

Prevalência

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



Cláusula 16.ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do **Tribunal Administrativo de Leiria** para dirimir qualquer litígio emergente da interpretação ou execução do mesmo, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 17.ª

Comunicações e notificações

1. Todas as comunicações a ser efetuadas entre as Partes no âmbito do Contrato, devem ser remetidas por escrito, por carta registada com aviso de receção para o domicílio ou sede identificadas no contrato, salvo se as Partes tiverem, entretanto, também pelo mesmo meio, indicado morada diversa.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 18.ª

Legislação aplicável

O contrato é regulado pelo Código dos Contratos Públicos, na sua atual redação e demais legislação aplicável.

CAPÍTULO II

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 19.ª

Período de funcionamento

1. Para efeitos da presente concessão o período mínimo de funcionamento decorre continuamente, durante a época alta, de **13 de Junho a 13 de Setembro, das 9:00h às 19:00h**.
2. Nos restantes meses do ano ficará à consideração do município a abertura do bar, caso a mesma seja solicitada.
3. Nas datas em que o município de Mação pretenda realizar iniciativas, desde que avisando previamente com a devida antecedência.

Cláusula 20.ª

Zona envolvente

1. Consideram-se integradas na zona envolvente as seguintes infraestruturas:
 - a) **Os armazéns;**
 - b) **A esplanada**, confinante com o bar;
 - c) **Vestiários;**
 - d) **Torre de Escalada.**
2. No que se reporta à área da praia (Zona de Areal, Torre de Escalada e Albufeira delimitada) terá o Município sempre direito à realização de eventos ou promoção do espaço, assim como entidades terceiras, de qualquer natureza ou género, contanto que **solicitem autorização**, por qualquer meio ao **concessionário**, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.



Cláusula 21.ª

Bar da albufeira de Ortiga

1. O concessionário deverá proceder ao encerramento do bar a adjudicar, em casos de força maior e/ou imprevistos, desde que notificado para tal pelo Município de Mação.
2. O bar dispõe do equipamento que consta do **ANEXO I**, e que o concessionário deverá manter em perfeito estado de conservação, sendo a sua manutenção, reparação ou substituição, por conta do mesmo.

Cláusula 22.ª

Serviços obrigatórios

1. O concessionário prestará, obrigatoriamente, os seguintes serviços:
 - a) **No bar:** serviço de estabelecimento de bebidas, devendo para o efeito submeter à apreciação do Município listagem de produtos a comercializar (enquanto documento complementar à proposta), bem como os que entender por convenientes, no âmbito da sua licença de exploração, nos termos da legislação em vigor; não descurando a venda de produtos preferenciais, em consonância com o alvará do espaço concessionado, nomeadamente a água, vinho, refrigerantes com ou sem gás, cerveja, bifanas e tostas.
 - b) **Torre e canoas – O concessionário deve obrigatoriamente, assegurar o estipulado na cláusula 23.ª e 24.ª.**
2. O estabelecimento da concessão é explorado em regime de serviço público, de forma regular, contínua e eficiente, devendo o concessionário adoptar os mais elevados padrões de qualidade.
3. O regime de serviço público determina também que o acesso ao estabelecimento da concessão, bem como o uso dos respetivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis, salvo estipulação contratual em contrário.
4. O concessionário não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

Cláusula 23.ª

Proibições

1. Será expressamente proibido ao concessionário, **na exploração do bar:**
 - a) Em geral, a venda ou promoção de qualquer produto ou género, não enquadráveis na cláusula 22.ª do presente caderno de encargos;
 - b) A armazenagem ou permanência de quaisquer produtos ou géneros, não enquadráveis na cláusula 22.ª do presente caderno de encargos, fora dos locais previstos para o efeito.
2. Será expressamente proibido ao concessionário, **na exploração da zona envolvente:**
 - a) Em geral, a venda ou promoção de qualquer produto ou género, não enquadráveis na cláusula 22.ª do presente caderno de encargos.
 - b) A armazenagem ou permanência de quaisquer produtos ou géneros, não enquadráveis na cláusula 22.ª do presente caderno de encargos, fora dos locais previstos para o efeito.
 - c) Restringir a livre utilização por parte dos utentes.

Cláusula 24.ª

Obrigações

1. Durante o período de concessão, o concessionário é obrigado a:
 - a) Manter em rigoroso estado de asseio e higiene o bar a concessionar, bem como todo o espaço envolvente ao mesmo;
 - b) Prestar os serviços referidos na cláusula 22.ª do presente caderno de encargos;
 - c) Não violar as proibições estabelecidas na cláusula 23.ª do presente caderno de encargos;
 - d) Assegurar o funcionamento do bar e da zona envolvente a concessionar;
 - e) Manter e cuidar do equipamento móvel e espaço imóvel concessionado pertencente ao bar e zona envolvente a concessionar, que constam do **ANEXO I** sendo a sua manutenção, reparação ou substituição, por conta do mesmo.
 - f) A aquisição e/ou manutenção de qualquer equipamento móvel necessário ao desempenho da atividade.
 - g) A pagar pontualmente, até ao dia 8 (oito) do mês a que respeita, a prestação relativa ao preço da concessão.
 - h) A manter em vigor, e devidamente atualizado, **o seguro de acidentes trabalho emergentes da utilização do bar e zona envolvente, ocorridos durante o período de funcionamento.**
 - i) A manter em vigor, e devidamente actualizado, **o seguro de marítimo cascos e responsabilidade (CANOAS), com o valor mínimo de capital seguro de €55.000,00 (cinquenta e cinco mil euros);**
 - j) A manter em vigor, e devidamente actualizado, **o seguro actualizado, de acidentes pessoais para as actividades com grupos;**
 - k) **Licença/Registo Nacional de Agentes de Animação Turísticas, actualizado, com autorização para exploração e organização de actividades na torre de escalada, e canoagem, entre outras, enquadradas no âmbito da exploração e actividades ao ar livre;**
 - l) A abrir o bar, durante a época baixa sempre que o Município de Mação o solicite com a devida antecedência, para dar apoio a atividades a serem desenvolvidas no espaço da Albufeira.
 - m) **Dinamizar o funcionamento da torre de escalada com responsável direto com certificação para atuar na mesma.**
 - n) **Ter estação e canoas, devidamente certificadas e em devido funcionamento.**
 - o) **Colaborar com o Festival Dançarão, conforme indicações dos responsáveis do Município de Mação, entre outras actividades que possam surgir, no decorrer da concessão.**
 - p) **O concessionário deverá apresentar a relação dos bens alvo de contratos comerciais celebrados com fornecedores no decorrer da concessão, sob pena de penalização em sede de libertação de caução.**

Cláusula 25.ª

Fornecimento de água e eletricidade

1. O pagamento do consumo de água e da eletricidade, será por conta do concessionário devendo o mesmo ter em conta as seguintes condições:
 - a) **ELETRICIDADE:**



- i. Sempre que as condições técnicas estejam reunidas deverá o concessionário celebrar contrato de fornecimento de eletricidade no prazo de 15 (quinze) dias úteis após notificação do Município de Mação para o efeito;
 - ii. Enquanto as condições técnicas não estejam reunidas para a celebração de contrato independente, o concessionário pagará na tesouraria da Município de Mação, os valores calculados pelo Município de acordo com a contagem efetuada em contador instalado para o efeito e pelos valores praticados pelo fornecedor do Município;
- b) ÁGUA:**
- i. O concessionário deverá celebrar contrato nos Serviços da Tejo Ambiente, até 15 (quinze) dias úteis após assinatura do contrato;

Cláusula 26.ª

Transmissão da concessão

A concessão a adjudicar não é transmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização por escrito do Município de Mação.

Cláusula 27.ª

Denúncia da concessão

1. O Município Mação poderá denunciar o contrato de concessão nos seguintes casos:
 - a) Não funcionamento do bar a concessionar, durante os meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro, por período superior a 3 (três) dias consecutivos ou 5 (cinco) dias interpolados;
 - b) Violação das proibições impostas na cláusula 23.ª deste caderno de encargos;
 - c) Não manutenção das condições de higiene e asseio;
 - d) Não manutenção em perfeito estado de funcionamento do equipamento pertencente ao bar e zona envolvente, que constam do **ANEXO I**;
 - e) Não manutenção, em vigor e devidamente atualizado, de seguro multirrisco e de acidentes pessoais emergentes da utilização do bar e zona envolvente, ocorridos durante o período de funcionamento;
 - f) Não pagamento da renda devida dentro do prazo estipulado;
 - g) Transmissão da concessão em desrespeito com o contido neste caderno de encargos;
 - h) Nos demais casos previstos na lei.

Cláusula 28.ª

Prejuízos causados pelo concessionário

1. O concessionário ficará obrigado a indemnizar o Município de Mação:
 - a) Pelos prejuízos resultantes do eventual abandono ou desistência antes de decorrido o prazo da concessão;
 - b) Pelos prejuízos causados às instalações do bar e zona envolvente e respetivo equipamento;
 - c) A outros que se venham a verificar, que hajam sucedido por culpa do concessionário.



Cláusula 29.ª

Direito de fiscalização

Ficará expressamente salvaguardado o direito de fiscalização pelo Município de Mação, quando este o entender, não precisando de qualquer aviso para o efeito.

Cláusula 30.ª

Prazo da concessão

1. O prazo inicial da concessão será de 3 anos, ou seja de junho 2026 a setembro de 2028, com a possibilidade de renovação por mais 2 anos, mediante os seguintes requisitos, cumulativamente:
 - a) Interesse de ambas as partes;
 - b) Análise por parte do Município, em relação ao funcionamento dos 3 anos iniciais de concessão, tendo em conta o cumprimento do estipulado no caderno de encargos e respetivo contrato de concessão.

Cláusula 31.ª

Espaço de utilização da concessão

1. O espaço de utilização da concessão é o que vem indicado na peça desenhada que compõe o **ANEXO II**.
2. Para efeitos de limpeza diária, o espaço a considerar é o referido no parágrafo anterior, incluindo o bar e a esplanada.
3. Todo o espaço referido é de livre utilização do público, pedonalmente.

Cláusula 32.ª

Obras

1. Não serão permitidas, sem autorização escrita expressa e prévia do Município de Mação:
 - 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 e/ou eliminadas, revertendo as mesmas para o imóvel, não existindo por parte do Município de Mação qualquer obrigação de indemnização.

Cláusula 33.ª

Disposições finais

1. O Município de Mação não se responsabilizará pelas condicionantes da utilização plena do plano de água.
2. Nos casos previstos nas alíneas anteriores, o Município de Mação compromete-se a tentar encontrar, soluções no sentido de salvaguardar a utilização do plano de água nas melhores condições possíveis.
3. É da responsabilidade do Município de Mação o tratamento e rega de árvores, arbustos e relvados.



Cláusula 34.ª

Casos omissos

Os casos não previstos neste caderno de encargos serão resolvidos pelo Município de Mação, ouvido o concessionário.