

JUNTA DE FREGUESIA DE ENCOSTA DO SOL
CONCELHO DA AMADORA

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DE CONCESSÃO DE ESPAÇOS
COMERCIAIS NO MERCADO DA BRANDOA

ÍNDICE GERAL:

1. Objeto -----	1
2. Prazo de início de atividade -----	2
3. Período de Concessão -----	2
4. Condições de pagamento -----	2
5. Cessão da Posição contratual-----	2
6. Obrigações do concessionário -----	3
7. Caução para cumprimento de obrigações -----	3
8. Formalização da adjudicação -----	4
9. Rescisão do contrato de concessão -----	4
10. Caducidade da Concessão -----	4
11. Renovação do contrato -----	5
12. Prevalência -----	5

CADERNO DE ENCARGOS

PARTE I

Cláusulas jurídicas

Artigo 1.º

Objecto

O presente concurso tem por objeto a atribuição da concessão de espaços comerciais, sitos no Piso 0 do Mercado de Encosta da Brandoa, na Rua Paiã, designadamente:

- **Lojas**
- 6 - Talho

JUNTA DE FREGUESIA DE ENCOSTA DO SOL
CONCELHO DA AMADORA

Artigo 2.º

Prazo de início de atividade

O adjudicatário deverá iniciar a atividade no prazo máximo de 22 dias úteis após a emissão da licença de ocupação e utilização, sob pena de caducidade da mesma e sem direito a restituição das taxas já pagas.

Artigo 3.º

Período de concessão

Loja: 3 anos eventualmente renováveis.

Artigo 4.º

Condições de pagamento

- 1- As condições de pagamento do valor licitado estão estabelecidas no ponto 20.3 do Programa de Concurso.
- 2- Relativamente às taxas mensais a pagar encontram-se definidas no Anexo I do Programa de concurso e serão atualizadas anualmente, em função da evolução do índice de preços no consumidor, sendo os valores obtidos arredondados, por excesso, para a dezena de centimos superior.
- 3- A taxa será devida no mês em que a atividade seja iniciada, a qual deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido no artigo 2.º, salvo se a Junta de Freguesia, mediante requerimento devidamente fundamentado do concessionário, deliberar deferir o pagamento para outra data.

Artigo 5.º

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 da entidade adjudicante.
- 2- Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve:
 - a) Ser apresentada pelo cessionário toda a documentação exigida ao adjudicatário no presente procedimento;

JUNTA DE FREGUESIA DE ENCOSTA DO SOL
CONCELHO DA AMADORA

b) A entidade adjudicante apreciará, designadamente, se o cessionário não se encontra em nenhuma das situações previstas no ponto 6.1 do Programa de concurso.

Artigo 6.º

Obrigações do concessionário

Para além das referidas no programa de concurso, constituem obrigações do concessionário:

- a) Manter o espaço aberto ao público, de acordo com o respetivo horário;
- b) Utilizar de forma prudente e manter limpo o espaço objeto da concessão;
- c) Facultar à Junta de Freguesia de Encosta do Sol e à Câmara Municipal da Amadora a fiscalização, sempre que estas lho solicitem;
- d) Não aplicar o espaço a fim diverso daquele para o qual foi concessionado e que consta do anexo I ao edital publicitário do concurso;
- e) Não proporcionar a terceiros o uso do local, exceto se tal lhe for expressamente autorizado pela Junta de Freguesia de Encosta do Sol;
- f) Dar conhecimento imediato à Junta de Freguesia de Encosta do Sol de qualquer vício que afete o local;
- g) Não efetuar quaisquer obras no espaço concessionado, sem o cumprimento do estipulado sobre a matéria no Regulamento Interno do Mercado de Encosta da Brandoa;
- h) Cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e efetuar a higiene e limpeza;
- i) Cumprir o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
- j) Dar cumprimento à legislação em vigor sobre higiene e acondicionamento dos produtos a comercializar nos locais de venda.
- l) Proceder ao pagamento de todas as licenças, impostos, multas e encargos que incidam sobre a exploração do espaço;
- m) Restituir o espaço quando findar a concessão.

Artigo 7.º

Caução para cumprimento de obrigações

1-Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução de valor igual a uma taxa mensal definida para o local adjudicado.

JUNTA DE FREGUESIA DE ENCOSTA DO SOL
CONCELHO DA AMADORA

2- A entidade adjudicante 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, a entidade adjudicante promove, no prazo de 30 dias, a liberação da caução acima referida.

Artigo 8.º

Formalização da Adjudicação

1- A adjudicação será formalizada através de contrato, a celebrar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de adjudicação, com custos a cargo do adjudicatário, devendo nesse ato os titulares do direito de ocupação fazer prova de não dívida à Segurança Social e às Finanças.

2- Os titulares do direito de ocupação não podem ter dívidas à Freguesia.

3- No caso de não comparência ao ato de celebração do referido contrato, cuja data será comunicada aos interessados com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, ou de impossibilidade da sua celebração ou por causa que lhe seja imputável, considera-se sem efeito a anterior adjudicação perdendo o titular de ocupação o direito a quaisquer quantias eventualmente já pagas.

4-A adjudicação referida no número um será acompanhada de minuta do contrato o qual se considera tacitamente aprovado se não for sugerida, por escrito qualquer alteração nos 10 (dez) dias úteis seguintes, devidamente fundamentada.

Artigo 9.º

Rescisão do contrato de concessão

O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de o rescindir, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais, quando a elas haja lugar.

Artigo 10.º

Caducidade da Concessão

1- A concessão da exploração caduca:

a) Nos casos previstos no artigo 22.º do Regulamento do Mercado da Brandoa, designadamente:

JUNTA DE FREGUESIA DE ENCOSTA DO SOL
CONCELHO DA AMADORA

- 1- Por morte do respetivo titular, exceto no caso previsto no artigo 20.º do regulamento citado, ou por dissolução da sociedade, quando o titular da licença seja uma pessoa coletiva;
 - 2- Por renúncia voluntária do seu titular;
 - 3- Findo o prazo da adjudicação, exceto nos casos de renovação;
 - 4- Se o titular não iniciar a atividade no prazo referido no art.º 11.º do presente regulamento;
 - 5- Em caso de extinção do mercado ou da sua transferência para outro local;
 - 6- Em caso de remodelação profunda da distribuição ou arrumação dos espaços comerciais e bem assim em quaisquer outras circunstâncias de interesse público, as quais implicam apenas a caducidade das licenças referentes aos locais diretamente atingidos.
 - 7- Em caso de falência ou insolvência do titular da licença;
- b) Nos seguintes casos:
- 1- Por acordo das partes;
 - 2- Por perda do espaço cedido.
- 2- Em caso de caducidade, as obras realizadas pelo concessionário, que não possam ser dele retiradas, ficarão propriedade da freguesia, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.
 - 3- Finda a concessão a entidade concessionária deverá, de imediato, proceder à entrega do local, devoluto de quaisquer bens e no estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o seu fim.
 - 4- Pela renúncia do contrato realizada nos termos do número 2 da alínea a), obriga-se a Segunda contraente a pagar à Primeira contraente uma compensação de montante igual a 50% das taxas vincendas até ao final do período em curso.

Artigo 11.º

Renovação do contrato

Os períodos referidos no artigo 3.º são automaticamente renováveis nos termos do Regulamento do Mercado, podendo ser denunciados pelo concessionário ou pela Junta de Freguesia mediante aviso prévio de sessenta dias sobre o fim do prazo inicial ou das sucessivas renovações.

JUNTA DE FREGUESIA DE ENCOSTA DO SOL
CONCELHO DA AMADORA

Artigo 12.º

Prevalência

- 1- Fazem parte integrante do contrato 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, o programa de concurso e, em último lugar a proposta do adjudicatário.

Encosta do Sol, 06 de julho de 2026.

O Presidente da Junta de Freguesia



Armando Jorge Paulino Domingos, Dr.