



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

## **CADERNO DE ENCARGOS**

O presente caderno de encargos perfaz, em conjunto com o programa de concurso, as peças do procedimento pré contratual (concurso público) que tem por objecto a Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas, e compreende:

**Anexo I** – Cláusulas gerais a incluir no contrato escrito a celebrar

**Anexo II** – Cláusulas relativas aos aspectos de execução do contrato:

- a) Submetidos à concorrência;
- b) Não submetidos à concorrência

**Anexo III** – Lista de trabalhos/obras a executar considerados essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia

**Anexo IV** - Lista de bens móveis afectos à concessão

**Anexo V** - Planta relativa ao Plano de Intervenção na Zona Balnear que integra o Programa da Orla Costeira Alcobaca - Cabo Espichel (POCACE) - Folha OB ZB2 Bom Sucesso e Planta de Implantação



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**ANEXO I**

**CADERNO DE ENCARGOS RELATIVO AO  
CONTRATO DE CONCESSÃO**

**TÍTULO I  
DAS CONCESSÕES EM GERAL**

**Capítulo I  
Disposições por que se rege a concessão**

**Cláusula 1.ª**

**Contrato**

- 1** - O contrato é composto pelo respectivo clausulado contratual e os seus anexos.
- 2** - O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
  - a.** Os esclarecimentos e as rectificações relativos ao Caderno de Encargos;
  - b.** O presente Caderno de Encargos;
  - c.** A proposta adjudicada;
  - d.** Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
- 3** - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respectiva 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  
Objecto**



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**Cláusula 2.ª**

**Âmbito e natureza da concessão**

**1** – O contrato tem por objecto principal a exploração de um equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas, localizado conforme Plantas juntas ao Anexo III do presente caderno de encargos.

**2** – O objeto principal inclui o apoio balnear mediante serviços de apoio, vigilância e segurança aos utentes da zona de apoio balnear, correspondente à frente de praia constituída pela faixa de terreno e plano de água adjacente ao Equipamento, em conformidade com as Plantas juntas como Anexo V do presente caderno de encargos.

**Cláusula 3.ª**

**Estabelecimento da concessão**

**1** - O estabelecimento da concessão é composto pelo bem imóvel afecto àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

**2** - Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afectos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a adquirir, ou a instalar pelo concessionário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das actividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.

**3** - Estão afectos à concessão, designadamente, o apoio de praia, o restaurante, esplanada e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas, bem como os bens móveis constantes do Anexo IV ao presente caderno de encargos.

**4** - O concessionário elaborará e manterá permanentemente actualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens referidos no n.º 2 e 3, que conterà, pelo menos, a identificação dos mesmos e a menção aos ónus e encargos que sobre eles recaíam.

**5** - O concessionário só pode substituir bens próprios essenciais ao desenvolvimento das actividades concedidas, mediante autorização escrita do concedente e salvaguardando que estes sejam substituídos por outros equivalentes e funcionalmente aptos à prossecução daquelas actividades.

**6** - Integrarão, e passarão a fazer parte do Equipamento, todas as obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia, as quais se elencam na lista de trabalhos/obras a executar que integra o Anexo III, bem como eventuais outros trabalhos decorrentes do projeto de design de interiores que o concessionário possa querer concretizar.

**Cláusula 4.ª**

**Delimitação física da concessão**

**1** - Os limites físicos da concessão são definidos tendo em conta o estabelecimento da concessão.



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**2** - O equipamento a concessionar integra as áreas referidas e identificadas na Planta relativa ao Plano de Intervenção na Zona Balnear que integra o Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel (POCACE) - Folha OB ZB2 Bom Sucesso, que integra o Anexo V deste caderno de encargos.

Cláusula 5.ª

**Regime do risco**

**1** - O concessionário assume integral responsabilidade pelos riscos relativos à concessão, salvo estipulação contratual expressa em contrário.

**2** - Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 6.ª

**Financiamento**

**1** - O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as actividades que integram o objecto do contrato, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

**2** - Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento, não podendo os bens afetos à concessão ser considerados como garantia do financiamento.

**3** - Não são oponíveis ao concedente quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do ponto anterior.

**Capítulo III**

**Duração da concessão**

Cláusula 7.ª

**Prazo e termo da concessão**

**1** - A concessão terá como prazo de duração o período de **10 anos**.

**2** - A concessão pode ser prorrogada por igual período, e com o limite total de 20 anos, mediante decisão da Câmara Municipal, relativamente a pedido efectuado com antecedência de 180 dias sobre o termo do contrato.

**3** - A concessão pode cessar a todo o tempo mediante acordo das partes.

**Capítulo IV**

**Concessionário**





**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

Cláusula 8.ª

**Outras actividades**

O concessionário poderá desenvolver actividades complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do contrato se for expressamente autorizado por escrito pelo concedente.

**Capítulo V**

**Execução de obras, exploração e conservação**

Cláusula 9.ª

**Execução de trabalhos/obras considerados essenciais ao bom funcionamento do equipamento com funções de apoio de praia**

**1** - O concessionário obriga-se a:

- a)** Executar os trabalhos/obras descritas no Anexo III do presente caderno de encargos, garantindo a sua execução no decurso do primeiro ano da concessão.
- b)** Dotar o Equipamento de todo o equipamento fixo e móvel indispensável ao objeto do contrato, podendo substituir equipamentos essenciais ao desenvolvimento das actividades concedidas (constantes do Anexo IV), mediante autorização escrita do concedente e salvaguardando que estes sejam substituídos por outros equivalentes e funcionalmente aptos à prossecução daquelas actividades.
- c)** Após conclusão das obras previstas no Anexo III e tendo em vista a exploração do restaurante, solicitar a realização de vistoria nos termos da legislação em vigor, aplicável.
- d)** Executar os trabalhos necessários à instalação do "ponto verde" com carregador elétrico para duas viaturas.

**2** - A execução das obras previstas nas alíneas anteriores serão objeto de acompanhamento e fiscalização pelo Gabinete Técnico da Câmara Municipal de Óbidos, a quem deve o concessionário dar conhecimento prévio da data de início dos trabalhos.

Cláusula 10.ª

**Manutenção e conservação do estabelecimento da concessão**

**1** - O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação, interior e exterior, e perfeitas condições de utilização e de segurança, devendo diligenciar para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

**2** - Quaisquer obras necessárias à manutenção e conservação dos bens concessionados são da responsabilidade e constituem encargo do concessionário.



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**3** - Anualmente será realizada uma vistoria, prévia ao início da época balnear, que se destina a verificar a manutenção do bom estado de conservação, interior e exterior e as condições de utilização e segurança.

**4** - O concessionário deve respeitar as disposições legais aplicáveis e os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade, designadamente para o apoio aos utentes.

**5** - O concessionário não poderá fazer quaisquer obras de alteração, sem prévia autorização escrita do concedente, devendo formalizar pedido escrito com descrição das obras que pretende realizar e respectiva calendarização e solicitar as licenças/autorizações necessárias em caso de autorização para a realização das obras.

**Cláusula 11.ª**

**Obtenção de licenças e autorizações**

**1** - O concessionário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis às actividades que exerce, devendo, para o efeito, obter e manter todas as certificações, licenças e/ou autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato.

**2** - O concessionário deverá obter a licença da Autoridade Marítima para vigilância da Zona Balnear ao qual o equipamento está afecto, até ao início da época balnear de cada ano civil, sem prejuízo de no ano 2021 o processo iniciar

**3** - A não obtenção das certificações, licenças e/ou autorizações, supra mencionadas, não podem constituir motivo para o não cumprimento das obrigações previstas no contrato, nomeadamente o pagamento da renda mensal.

**Cláusula 12.ª**

**Poder de direcção do concedente**

Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos, o poder de direcção do concedente compreende as seguintes faculdades:

- a.** Fiscalizar o modo de execução do contrato de exploração;
- b.** Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato de exploração.
- c.** Resolver unilateralmente o contrato;
- d.** Resgatar a concessão;
- e.** Sequestrar a concessão.

**Cláusula 13.ª**

**Autorizações do concedente**

**1** - Carece de autorização expressa do concedente a suspensão, substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer acto que afecte a eficácia das garantias prestadas a favor do concedente.

**2** - Os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respectivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a



## **Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.

### **Cláusula 14.ª**

#### **Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos do concessionário**

**1** - O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este designada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e actividades objecto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

**2** - O concessionário deve disponibilizar ao concedente todos os projectos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao concedente.

### **Cláusula 15.ª**

#### **Fiscalização pelo concedente**

**1** - Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º, 303.º e 305.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode ordenar a verificação das condições de funcionamento e as características do equipamento e instalações respeitantes à concessão.

**2** - As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário.

**3** - É reservado ao concedente o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do concessionário nos termos impostos pelo presente caderno de encargos, cláusulas contratuais e da legislação em vigor e, nomeadamente no que se refere:

- a.** Ao comportamento e à apresentação do pessoal;
- b.** Ao estado de asseio e arranjo das respectivas instalações e zonas circundantes;
- c.** Às relações do concessionário e do seu pessoal com o público, que devem ser pautadas pela correcção e cordialidade.

### **Cláusula 16.ª**

#### **Obrigações do concessionário**

Constituem obrigações do concessionário, para além das previstas nas cláusulas 9ª, 10ª e 11ª:

- a.** Informar o concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das actividades concedidas;
- b.** Fornecer ao concedente, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação, ou elaborar relatórios específicos sobre aspectos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito.
- c.** Cumprir todas as normas legais em matéria de segurança, higiene e saúde pública.



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

- d. Manter o objecto da concessão, não alterando o uso autorizado.
- e. Permitir a partilha da infraestrutura de telecomunicações do edifício, incluindo o acesso a esta, para instalação e manutenção de serviços de comunicações contratados pelo Município de Óbidos.
- f. Respeitar as normas de exploração da concessão, conforme definido na cláusula 34.ª do presente caderno de encargos.
- g. Quaisquer outras previstas na Lei.

**Cláusula 17.ª**

**Direitos do concessionário**

Constituem direitos do concessionário:

- a) Explorar, em regime de exclusivo, o equipamento concedido;
- b) Receber a retribuição que resulte da exploração do estabelecimento;
- c) Utilizar, nos termos da lei e do contrato, os bens do domínio público necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas;
- d) Quaisquer outros previstos na lei ou no contrato.

**Cláusula 18.ª**

**Reclamações dos utentes**

- 1 - O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes/clientes do estabelecimento da concessão livros destinados ao registo de reclamações, no formato legalmente admissível.
- 2 - Os livros destinados ao registo de reclamações podem ser visados periodicamente pelo concedente.
- 3 - O concessionário deve enviar ao concedente, mensalmente, durante o período de funcionamento, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura terão sido tomadas.

**Capítulo VI**

**Modificações subjectivas**

**Cláusula 19.ª**

**Oneração e alienação**

- 1 - É interdito ao concessionário alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, os bens afectos à concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados.
- 2 - Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

**Cláusula 20.ª**

**Cessão da posição contratual e subcontratação pelo concessionário**

Não é admitida a cedência da posição contratual do concessionário e a subcontratação, com excepção das situações que resultarem de transmissão universal ou parcial da posição do cocontratante.



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**Capítulo VII**  
**Condições e prazo de pagamento**

Cláusula 21.ª

**Prazo e condições de pagamento do concessionário**

**1.** O pagamento do valor respeitante à concessão do direito de exploração, da responsabilidade do concessionário, será efetuado da seguinte forma:

**1.1** - No acto de assinatura do contrato de concessão: pagamento do valor inicial da adjudicação, de acordo com a proposta do adjudicatário, realizado de uma só vez.

**1.2** - Mensalmente: pagamento do valor correspondente à renda, de acordo com a proposta do adjudicatário, o qual tem de ser assegurado ininterruptamente durante todo o período de execução do contrato, independentemente do eventual encerramento temporário do equipamento, sem prejuízo do estabelecido no número 3 da presente cláusula.

**2.** O valor da renda mensal deverá ser pago até ao dia 08 (oito), do mês anterior a que diz respeito, iniciando com o pagamento adiantado correspondente a dois meses de renda fixa.

**3.** O montante a pagar mensalmente a título de renda tem uma carência de pagamento de 36 meses, só se aplicando o número 1.2 da presente cláusula com o início de execução do 4.º ano de contrato.

Cláusula 22ª

**Reposição do equilíbrio financeiro**

Salvo nos casos especialmente previstos na lei, o concessionário não tem direito à reposição do equilíbrio financeiro.

**Capítulo VIII**  
**Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário**

Cláusula 23.ª

**Garantias a prestar no âmbito do contrato**

**1** - Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução correspondente a 5% do valor correspondente à soma das rendas mensais relativas ao prazo do contrato.

**2** - Se o concessionário não cumprir as suas obrigações, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos termos do artigo 296.º do Código dos Contratos Públicos.





**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**3** - O concedente obriga-se a promover a liberação da caução no prazo de 30 dias, contados do cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte do concessionário.

Cláusula 24.ª

**Cobertura por seguros**

**1** - O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão por seguradoras aceites pelo concedente ou enumeradas em anexo ao contrato de concessão, nomeadamente:

- a. Seguro multi-riscos do edifício e conteúdo/recheio afecto ou a afetar à concessão, com obrigação da cobertura risco de incêndio, que cobre o risco de danos provocados no imóvel por incêndio;
- b. Seguro de acidentes pessoais;
- c. Seguro de responsabilidade civil.

**2** - Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das apólices que constam em anexo ao contrato de concessão, nomeadamente através do pagamento atempado dos respectivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

**Capítulo IX**

**Responsabilidade extracontratual perante terceiros**

Cláusula 25.ª

**Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados no exercício das actividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 26.ª

**Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas**

**1** - O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de actividades compreendidas na concessão.

**2** - Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afecto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

**Capítulo X**

**Incumprimento do contrato**



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

Cláusula 27.ª

**Multas contratuais**

**1** - Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou resolução da concessão, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos nºs 1 e 2 do artigo 325.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato.

**2** - O montante das multas contratuais varia, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre € 100,00 e € 1.000,00, e relativamente aos seguintes incumprimentos:

- a) Impedir a utilização pública das instalações afectas à Apoio de Praia.
- b) Realizar obras de alteração sem autorização expressa e prévia do concedente.
- c) Não proceder à limpeza da área afecta à concessão.
- d) Não manter o estabelecimento de restauração aberto ao público no período ao qual o concessionário se vinculou contratualmente.
- e) Não garantir a segurança e vigilância da zona balnear nas condições estipuladas no contrato.
- f) Por cada dia de atraso nos prazos que decorrem das obrigações da concessão: € 100,00.

**2** - Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas contratuais que lhe forem aplicadas no prazo de 15 dias, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas.

**Capítulo XI**

**Extinção e suspensão da concessão**

Cláusula 28.ª

**Resgate**

**1** - O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso de um terço do prazo de vigência do contrato de concessão.

**2** - O resgate é notificado ao concessionário com pelo menos seis meses de antecedência.

**3** - Em caso de resgate, o concedente assume automaticamente os direitos e obrigações do concessionário, directamente relacionados com as actividades concedidas, desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.





**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**4** - Na situação prevista nos números anteriores, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indemnização, correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

**Cláusula 29.ª**

**Sequestro**

**1** - Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro tomar a seu cargo o desenvolvimento das actividades concedidas.

**2** - O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao concessionário:

- a.** Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de actividades concedidas;
- b.** Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das actividades concedidas ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas actividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
- c.** Verificada a ocorrência de uma situação susceptível de determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o concessionária para, no prazo máximo de 10 dias, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus actos, excepto tratando-se de uma violação não sanável.

**3** - Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das actividades, concedidas, bem como quaisquer despesas, extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração do serviço público.

**4** - O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo concedente, com o limite máximo de um ano, sendo o concessionário notificado pelo concedente para retomar o desenvolvimento das actividades concedidas, na data que lhe for fixada.

**5** - Se o concessionário, no prazo de 15 dias, não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento das actividades concedidas ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato.

**Cláusula 30.ª**

**Resolução pelo concedente**

**1** - Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão previstos no Código dos Contratos Públicos e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato de concessão nos seguintes casos:

- a.** Desvio do objecto da concessão;



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

- b. Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração objecto deste caderno de encargos;
- c. Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- d. Reincidência, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- e. Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das actividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade das condições exigidas pela lei ou pelo contrato;
- f. Obstrução ao sequestro;
- g. Decorrido o prazo de sequestro previsto na lei e perante a recusa ou oposição do concessionário em retomar o desenvolvimento das actividades concedidas, após notificação para o efeito, ou mantendo-se os factos que deram origem ao sequestro
- h. Realização de obras sem autorização expressa e prévia do concedente.

**2** - Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 325.º do Código dos Contratos Públicos, a notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

Cláusula 31.ª

**Caducidade**

**1** - O decurso do prazo da concessão determina a extinção do contrato de concessão.

**2** - O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

Cláusula 32.ª

**Reversão de bens**

**1** - No termo da concessão, reverte automaticamente para o concedente o imóvel e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário a entregá-lo em bom estado de conservação, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

**2** - Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos necessários à reparação do imóvel, correndo os respectivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

**3** - O concessionário não poderá fazer quaisquer obras de alteração no local concessionado, sem prévia autorização escrita do concedente, nem levantar quaisquer benfeitorias por si realizadas, ainda que autorizadas, nem por elas pedir indemnização ou alegar retenção.



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**TITULO II  
CONCESSÃO DE OBRAS PÚBLICAS E CONCESSÃO DE SERVIÇOS PÚBLICOS**

**Capítulo I  
Concessão de serviços públicos**

**Cláusula 33.ª**

**Regime de exploração**

- 1** - O estabelecimento da concessão é explorado em regime de serviço público, de forma regular, contínua e eficiente, nos termos fixados no contrato de concessão e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.
- 2** - O concessionário deve adoptar, para efeitos do ponto anterior, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no contrato de concessão.
- 3** - O regime de serviço público determina que o acesso ao estabelecimento da concessão, bem como o uso dos respectivos 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 34.ª**

**Código de exploração**

Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 9ª, 16ª, 17ª e 18ª, constituem **NORMAS DE EXPLORAÇÃO DA CONCESSÃO**:

**1** - No exercício da exploração do equipamento com funções de apoio de praia, cabe ao concessionário assegurar, obrigatória e permanentemente durante a época balnear:

**A. Quanto ao apoio de praia e já com efeitos na época balnear 2024:**

- i) A vigilância e assistência a banhistas – Todos os requisitos estipulados pela Direção-Geral de Saúde bem como pela Autoridade Marítima Nacional, designadamente o número efetivo de elementos, sem prejuízo de outras indicações que vierem a ser determinadas pelas autoridades competentes;
- ii) Que os materiais e equipamentos destinados à assistência a banhistas, designadamente o posto de Praia e material complementar de salvamento e socorro a náufragos, estejam em conformidade com o definido na lei para cada época balnear e forem aprovados em vistoria anual, a efetuar pela autoridade marítima local;
- iii) Comunicações de emergência, de acordo com as normas definidas pelas autoridades marítimas;
- iv) Recolha de lixo da zona balnear - deve existir um caixote de recolha do lixo por cada 100m<sup>2</sup> de área útil de areal, no mínimo;
- v) Informações úteis aos utentes relativas à época e zona balnear;



## **Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

- vi) Acesso livre e gratuito às instalações sanitárias e balneários aos utentes da zona balnear.
- vii) O licenciamento, no que concerne à instalação, com carácter temporário e amovível, de barracas, toldos e chapéus-de-sol, nos termos da legislação em vigor, bem como as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades envolvidas na exploração do Equipamento com funções de apoio de praia.

### **1.1. Para o efeito:**

- a) Não será permitida a colocação de fontes luminosas exteriores que, por a sua intensidade, cor ou direcção, possam induzir em erro a navegação;
- b) Só é permitida a utilização de equipamentos sonoros para o exterior do apoio de praia se respeitarem permanentemente a legislação em vigor;
- c) Deve manter o apoio de praia, incluindo as zonas de passagem e os equipamentos em boas condições de funcionamento e de limpeza, devendo todos os espaços ser conveniente e permanentemente conservados e higienizados, assegurando a disponibilização permanente de produtos consumíveis, nomeadamente sabonete líquido e higienizante, dispositivos de secagem de mãos, papel higiénico, etc.
- d) Dotar, e manter apetrechado, o posto de primeiros socorros de equipamento e material adequado, conforme previsto na legislação em vigor.
- e) Dotar a zona balnear, à qual o apoio de praia está afecto, do material e equipamento de assistência a banhistas, de acordo com o previsto na legislação e normas aplicáveis.
- e) Os serviços obrigatórios inerentes ao apoio de praia, serão forçosamente mantidos durante o período correspondente à época balnear, sendo facultativo o seu funcionamento nos restantes meses do ano.
- f) Horário: as funções inerentes ao apoio de praia serão garantidas de segunda-feira a domingo, de acordo com o horário definido na legislação em vigor.

### **B. Quanto ao estabelecimento de restauração:**

- i) O estabelecimento prestará, mediante remuneração, serviço de refeições, que deverá cumular com serviço de bar e/ou cafetaria no próprio estabelecimento e na esplanada.
- ii) Com excepção da ocupação do espaço de esplanada, com o mobiliário inerente à sua utilização, é expressamente proibida a ocupação de áreas exteriores com qualquer tipo de material, produto ou equipamento.
- III) Horário: Funcionará de segunda-feira a domingo, de acordo com o horário definido na legislação em vigor, admitindo-se encerramento de um dia por semana, fora do período da época balnear.

### **2 - Constituem, ainda, ENCARGOS do concessionário:**

- 2.1.** Execução das obras identificadas no Anexo III deste caderno de encargos e nos prazos previstos na cláusula 9.<sup>a</sup>, garantindo que, após a execução de obras previstas no caderno de encargos, o local fique livre de entulhos;
- 2.2.** Instalação dos equipamentos fixos e móveis necessários a execução do objeto do contrato;
- 2.3.** Instalação de contadores e consumo de água e electricidade;
- 2.4.** Pagamento da tarifa de esgotos.
- 2.5.** Comunicações, nomeadamente, telefone, fax e internet.
- 2.6.** Sistema de alarme/intrusão.



## **Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**2.7.** Manutenção e reparação de equipamentos, nomeadamente, mobiliário e outro equipamento inerente à concessão.

**2.8.** Pagamento das obrigações relativas ao preço, nos prazos previstos na cláusula 21.<sup>a</sup>.

**2.9.** Pagamento da taxa de recursos hídricos.

**3 -** Constituem, ainda, OBRIGAÇÕES do concessionário, relativamente ao pessoal:

**3.1.** Os funcionários do concessionário devem possuir formação técnica e específica adequada para o exercício da actividade que desempenharem, nomeadamente nas funções de segurança e vigilância.

**3.2.** O concessionário obriga-se a manter a disciplina e a boa apresentação dos funcionários, os quais devem manter adequado comportamento e apresentação.

**3.3.** Sempre que se revele conveniente e por motivos devidamente fundamentados, pelo concedente, o concessionário deve proceder de imediato à substituição de quaisquer funcionários e no prazo máximo de 48 horas.

**4 -** Outras OBRIGAÇÕES do concessionário:

**4.1.** Zelar pela segurança dos utentes nos espaços concessionados no período de realização das actividades que promove;

**4.2.** Reparar danos e responsabilizar-se por reparações que derivem das suas actividades e que sejam imputáveis aos seus utentes.

Cláusula 35.<sup>a</sup>

### **Publicidade**

**1 -** A instalação/afixação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e previa autorização do concedente e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

**2 -** Relativamente à inscrição de publicidade em qualquer dos elementos da esplanada, a qual carece igualmente de autorização e licenciamento municipal, referidos no ponto anterior, a mesma poderá, eventualmente, ser permitida, desde que, da sua afixação não resulte uma diminuição da qualidade estética daqueles elementos.

## **TÍTULO III RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

Cláusula 36.<sup>a</sup>

### **Foro competente**

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

## **TÍTULO IV**





**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Cláusula 37.ª

**Comunicações e notificações**

**1** - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

**2** - Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada, por escrito, à outra parte.

Cláusula 38.ª

**Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados, com excepção dos prazos onde é indicado “dias úteis”.

Cláusula 39.ª

**Legislação aplicável**

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, nomeadamente pelos regimes jurídicos previstos nas Leis n.º 54/2005, de 15 de Novembro, n.º 58/2005, de 29 de dezembro e pelo DL n.º 226-A/2007, de 31 de maio, aplicando-se subsidiariamente os Códigos do Procedimento Administrativo e o dos Contratos Públicos.



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

## **ANEXO II**

### **CLÁUSULAS RELATIVAS AOS ASPECTOS DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

#### **Cláusula 1.ª**

##### **Aspectos da execução do contrato submetidos à concorrência**

Sem prejuízo dos limites resultantes das vinculações legais ou regulamentares aplicáveis, são aqui fixados, para cada um dos aspectos da execução do contrato submetidos à concorrência, os **parâmetros base** a que as propostas estão vinculadas, determinando-se, conseqüentemente, a exclusão de todas aquelas cujos **atributos**, de acordo com os quais o concorrente se dispõe a contratar, os ultrapassem.

- a) PREÇO a pagar pelo concessionário:
  - Pagamento mensal (renda): Valor mínimo admitido - € 1.000,00 (mil euros).
- B) PROJETO DE EXPLORAÇÃO (para o qual não foram fixados limites)
- c) PERÍODO ANUAL DE FUNCIONAMENTO - Limite mínimo: 5 meses por ano civil, incluindo obrigatoriamente a época balnear.

#### **Cláusula 2.ª**

##### **Aspectos da execução do contrato não submetidos à concorrência**

Sem prejuízo dos limites resultantes das vinculações legais ou regulamentares aplicáveis, consideram-se todos os aspectos constantes do caderno de encargos, e não contemplados na cláusula 1.ª, como aspectos de execução do contrato não submetidos à concorrência, a que as propostas estão vinculadas, determinando-se, conseqüentemente, a exclusão de todas aquelas cujos **termos ou condições** os desrespeitem.

Entre outros, o seguinte PREÇO a pagar pelo concessionário:

- Pagamento inicial: 10% do valor total das rendas no período dos 10 anos com referência ao valor de base, o que corresponde a 12.000€





**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

### **ANEXO III**

Lista de trabalhos a executar considerados essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia

**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas**

**ANEXO III - LISTA DE TRABALHOS / OBRAS A EXECUTAR**

*NB: A lista que se segue é meramente indicativa das obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia. Independentemente das informações aqui fornecidas, entende-se que o interessado se inteirou localmente das condições aparentes de realização dos trabalhos. Qualquer eventual erro, omissão ou desconformidade não poderá responsabilizar o Município de Óbidos pelas consequências que daí possam advir.*

artigo	Descrição	quantidades	un.
--------	-----------	-------------	-----

**Cap. 1 Demolições e desmontes**

1.1	Demolição integral do telheiro anexo à fachada poente, incluindo o devido encaminhamento dos resíduos daí resultantes de acordo com o PPGR.	1	VG
1.2	Desmontagem e remoção integral da cobertura metálica em chapa <i>sandwich</i> , bem como das caleiras e rufos existentes, incluindo o devido encaminhamento dos resíduos daí resultantes de acordo com o PPGR.	1	VG
1.3	Remoção, sem aproveitamento, das tábuas de madeira do revestimento de paredes que se encontrem apodrecidas, empenadas ou de outro modo irremediavelmente danificadas, incluindo o devido encaminhamento dos resíduos daí resultantes de acordo com o PPGR.	1	VG
1.4	Remoção, sem aproveitamento, de todo o revestimento cerâmico do pavimento da cozinha, bem como do pavimento dos restantes espaços cuja substituição se revele necessária, incluindo o devido encaminhamento dos resíduos daí resultantes de acordo com o PPGR.	1	VG
1.5	Remoção das placas de contraplacado marítimo de suporte ao revestimento do pavimento da cozinha, necessária à completa e cuidada inspeção e reparação das instalações de canalização (águas, esgotos e gás) existentes sob as mesmas.	1	VG

**Cap. 2 Carpintarias**

2.1	Portas, janelas e outros elementos em vão		
2.1.2	Em paredes interiores		
2.1.2.1	Reparação completa das portas interiores existentes, incluindo substituição de todas as partes, peças, vidros, ferragens, fechaduras, puxadores e acessórios em falta ou danificados por elementos novos em tudo idênticos aos primitivos, bem como os demais fornecimentos e mão-de-obra necessários à execução da tarefa, ao acabamento do vão em conformidade com o conjunto a que pertence e à sua afinação completa para um perfeito funcionamento.	1	VG
2.2	Revestimentos e guarnecimentos de madeira		
2.2.1	Substituição das tábuas do revestimento dos paramentos exteriores que se encontrem danificadas (queimadas, partidas, lascadas, empenadas ou apodrecidas) ou em falta e dos respetivos acessórios de fixação por tábuas e acessórios novos em tudo idênticos aos existentes, incluindo desmontagem, remoção e devido encaminhamento dos elementos danificados, colocação e montagem dos novos elementos, bem como os demais fornecimentos e mão-de-obra necessários à execução da tarefa e ao acabamento das áreas de revestimento substituídas em perfeita conformidade com o paramento a que pertencem.	1	VG

**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas**

**ANEXO III - LISTA DE TRABALHOS / OBRAS A EXECUTAR**

*NB: A lista que se segue é meramente indicativa das obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia. Independentemente das informações aqui fornecidas, entende-se que o interessado se inteirou localmente das condições aparentes de realização dos trabalhos. Qualquer eventual erro, omissão ou desconformidade não poderá responsabilizar o Município de Óbidos pelas consequências que daí possam advir.*

artigo	Descrição	quantidades	un.
--------	-----------	-------------	-----

- |       |   |   |    |
|-------|---|---|----|
| 2.2.2 | Substituição das régua do pavimento interior em madeira que se encontrem danificadas (soltas, partidas, lascadas, empenadas ou apodrecidas) ou em falta, das respetivas ferragens de fixação e dos barrotes de apoio, quando necessário, por régua, ferragens e barrotes novos em tudo idênticos aos existentes, incluindo desmontagem, remoção e devido encaminhamento dos elementos danificados, colocação e montagem dos novos elementos, bem como os demais fornecimentos e mão-de-obra necessários à execução da tarefa e ao acabamento das áreas de pavimento substituídas em perfeita conformidade com o conjunto a que pertencem. | 1 | VG |
| 2.2.3 | Substituição das régua do <i>deck</i> exterior que se encontrem danificadas (queimadas, partidas ou apodrecidas), das respetivas ferragens de fixação e dos barrotes de apoio, quando necessário, por régua, ferragens e barrotes novos em tudo idênticos aos existentes, incluindo desmontagem, remoção e devido encaminhamento dos elementos danificados, colocação e montagem dos novos elementos, bem como os demais fornecimentos e mão-de-obra necessários à execução da tarefa e ao acabamento das áreas de deck substituídas em perfeita conformidade com o conjunto a que pertencem.   | 1 | VG |
| 2.2.4 | Substituição dos troços de rodapé interior em madeira de pinho tratada em autoclave que se encontrem danificadas (soltas, partidas, lascadas, empenadas ou apodrecidas) ou em falta, por elementos em tudo idênticos ao existente, para substituição das partes em falta ou danificadas, incluindo desmontagem, remoção e devido encaminhamento dos elementos danificados, colocação e montagem dos novos elementos, bem como os demais fornecimentos e mão-de-obra necessários à execução da tarefa e ao acabamento dos troços substituídos em perfeita conformidade com o conjunto a que pertencem.                                     | 1 | VG |

**Cap. 3 Serralharias**

3.1 Serralharias de alumínio

- |       |  |   |    |
|-------|--|---|----|
| 3.1.1 | Reparação completa dos vãos exteriores existentes (portas e janelas) em caixilharia de alumínio com vidro duplo, incluindo substituição de todas as partes, peças, vidros, ferragens, fechaduras, puxadores e acessórios em falta ou danificados por elementos novos em tudo idênticos aos primitivos, bem como os demais fornecimentos e mão-de-obra necessários à execução da tarefa e à afinação completa do vão para o seu perfeito funcionamento. | 1 | VG |
| 3.2   | Equipamento fixo e móvel em inox   |   |    |

**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas**

**ANEXO III - LISTA DE TRABALHOS / OBRAS A EXECUTAR**

*NB: A lista que se segue é meramente indicativa das obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia. Independentemente das informações aqui fornecidas, entende-se que o interessado se inteirou localmente das condições aparentes de realização dos trabalhos. Qualquer eventual erro, omissão ou desconformidade não poderá responsabilizar o Município de Óbidos pelas consequências que daí possam advir.*

artigo	Descrição	quantidades	un.
--------	-----------	-------------	-----

- 3.2.1 Revisão e manutenção completa de todo o equipamento fixo e móvel da cozinha, copas e área de atendimento, incluindo limpeza profunda de todo o material, reparação e/ou substituição dos elementos danificados, fornecimento dos elementos em falta, ligações e afinações necessárias ao perfeito funcionamento de todo o conjunto. Os equipamentos elétricos cuja reparação não for possível, deverão ser substituídos por modelos equivalentes ou superiores aos existentes.

1 VG

**Cap. 4 Revestimentos de paredes, pisos e tetos**

- 4.1 Fornecimento e assentamento de ladrilho de grés vidrado de pasta branca vitrificado igual ao existente (tipo série "Nova Arquitectura" da CINCA ou equivalente), dim. 10x10, 15x15 e 20x20, no **revestimento de paramentos interiores de paredes**, para substituição das peças em falta, danificadas ou dissonantes, incluindo argamassa de assentamento, cortes, remates, fechamento de juntas e arestas interiores com betume adequado à utilização em causa, aplicação de baguetes em PVC branco nas arestas exteriores, e todos os trabalhos e fornecimentos necessários a um perfeito acabamento. Caso não seja possível obter peças iguais às existentes, deverá ser assegurada a substituição de todo o painel por material equivalente, a aprovar pela fiscalização, não se admitindo soluções de “remendo”. O trabalho inclui também a remoção e devido encaminhamento das peças a substituir.

1 VG

- 4.2 Fornecimento e assentamento de mosaico de grés porcelânico igual ao existente (tipo série "Técnica" da MARGRÉS ou equivalente), dim. 30X30 cm, no **revestimento de pisos interiores**, para substituição das peças em falta, danificadas ou dissonantes, incluindo suporte em contraplacado marítimo hidrófugo devidamente fixo à estrutura de suporte do pavimento, argamassa de assentamento, cortes, remates, fechamento de juntas e arestas com betume adequado à utilização em causa, e todos os trabalhos e fornecimentos necessários a um perfeito acabamento. Caso não seja possível obter peças iguais às existentes, deverá ser assegurada a substituição de todo o painel por material equivalente, não se admitindo soluções de “remendo”. O trabalho inclui também a remoção e devido encaminhamento das peças a substituir.

1 VG

**Cap. 5 Revestimento de coberturas**

**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas**

**ANEXO III - LISTA DE TRABALHOS / OBRAS A EXECUTAR**

*NB: A lista que se segue é meramente indicativa das obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia. Independentemente das informações aqui fornecidas, entende-se que o interessado se inteirou localmente das condições aparentes de realização dos trabalhos. Qualquer eventual erro, omissão ou desconformidade não poderá responsabilizar o Município de Óbidos pelas consequências que daí possam advir.*

artigo	Descrição	quantidades	un.
--------	-----------	-------------	-----

5.1 Fornecimento e execução de cobertura metálica com recurso a painel isolante de 5 ondas tipo “Topcover 5” da “O Feliz Painel” ou equivalente, com 80 mm de espessura, composto por duas chapas metálicas perfiladas, unidas por um núcleo de espuma rígida de poliuretano (PUR) de densidade=40 kg/m<sup>3</sup>, com revestimento exterior especial de 55 microns adequado a ambientes marítimos, tipo “Granite HDX” da Accelor Mittal ou equivalente, incluindo fixações, rufos e peças de remate em chapa de aço galvanizado com lacagem à base de poliémida, quinada, acessórios do sistema, cortes, remates, limpeza final. e todos os trabalhos e materiais necessários a um perfeito acabamento, tudo de acordo com as indicações do fabricante / fornecedor.

1 VG

**Cap. 6 Vidros e espelhos**

6.1 Substituição dos vidros partidos em corta-ventos existentes.

1 VG

6.2 Fornecimento e assentamento de espelhos anti-vandalismo em aço inox AISI 430 polido, com as dimensões mínimas de 0,60 x 0,90 m, para substituição de todas as unidades em falta ou danificadas, **no apoio de praia**. (1 unidade por cada lavatório ou lava-mãos)

1 VG

6.3 Fornecimento e assentamento de espelhos, com as dimensões mínimas de 0,60 x 0,90 m, para substituição de todas as unidades em falta ou danificadas, **no restaurante**. (1 unidade por cada lavatório)

1 VG

**Cap. 7 Pinturas**

7.1 Pintura de paramentos interiores de paredes

7.1.1 Pintura a duas demãos de tinta de água de cor branca, sobre isolante, em paramentos interiores de paredes em gesso cartonado.

1 VG

7.2 Pintura de tetos

7.2.1 Pintura a duas demãos de tinta de água de cor branca, sobre isolante, em tetos interiores em gesso cartonado.

1 VG

7.3 Pintura de estruturas metálicas

8.3.1 Repintura dos prumos verticais para suporte das lonas de sombreamento e elementos metálicos dos corta-ventos com tinta anti-ferrugem de cor idêntica à existente.

1 VG

**Cap. 8 Acabamentos**

8.1 Afagamento e acabamento de pavimentos de madeira

8.1.1 Afagamento de pavimento existente em régua de madeira de pinho e seu posterior acabamento com pelo menos duas demãos de verniz acetinado de base aquosa apropriado ao uso a que se destina, incluindo todos os materiais e trabalhos preparatórios e acessórios bem como a limpeza final da superfície acabada.

1 VG

**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas**

**ANEXO III - LISTA DE TRABALHOS / OBRAS A EXECUTAR**

*NB: A lista que se segue é meramente indicativa das obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia. Independentemente das informações aqui fornecidas, entende-se que o interessado se inteirou localmente das condições aparentes de realização dos trabalhos. Qualquer eventual erro, omissão ou desconformidade não poderá responsabilizar o Município de Óbidos pelas consequências que daí possam advir.*

artigo	Descrição	quantidades	un.
--------	-----------	-------------	-----

**Cap. 9 Instalações de canalização**

9.1 Esgoto de águas residuais

9.1.1 Fornecimento e montagem de tubagem e acessórios, em PVC rígido de 4kg/cm<sup>2</sup> em ramais de descarga individuais ou não individuais, embebidos no pavimento, incluindo caixas de inspeção, bocas de limpeza, caixas de pavimento, fixações, ligações e todos os acessórios e trabalhos necessários à requalificação da instalação de esgoto de águas residuais e respetiva ventilação, em função das substituições / correções que se revelem necessárias ao perfeito funcionamento de todo o conjunto de acordo com os regulamentos e normas aplicáveis, incluindo a remoção e correto encaminhamento dos materiais danificados.

1 VG

9.2 Esgoto de águas pluviais

9.2.1 Fornecimento e montagem de tubagem e acessórios, em PVC rígido de 4kg/cm<sup>2</sup> em ramais de descarga individuais ou não individuais, embebidos no pavimento, incluindo caixas de inspeção, bocas de limpeza, caixas de pavimento, fixações, ligações e todos os acessórios e trabalhos necessários à requalificação da instalação de esgoto de águas pluviais, em função das substituições / correções que se revelem necessárias ao perfeito funcionamento de todo o conjunto de acordo com os regulamentos e normas aplicáveis, incluindo a remoção e correto encaminhamento dos materiais danificados.

1 VG

9.3 Rede de distribuição de água

9.3.1 Fornecimento e montagem de tubagem PEX, incluindo todos os acessórios de ligação, caixas de derivação e todos os demais materiais, acessórios e trabalhos necessários à requalificação da rede de águas, em função das substituições / correções que se revelem necessárias ao perfeito funcionamento de todo o conjunto de acordo com os regulamentos e normas aplicáveis, incluindo a remoção e correto encaminhamento dos materiais danificados.

1 VG

9.4. Aparelhos sanitários

9.4.1 Fornecimento e assentamento de aparelhos sanitários em cerâmica vitrificada de modelo equivalente ao existente, e torneiras misturadoras da série das existentes ou equivalente, para substituição das peças em falta ou danificadas, incluindo todas as peças, acessórios, ligações, fixações e todos os trabalhos e fornecimentos necessários ao bom funcionamento dos aparelhos.

1 VG

9.5 Rede de distribuição de gás

9.5.1 Revisão de toda a instalação de gás, incluindo todos os fornecimentos, trabalhos e inspeções necessários ao seu perfeito funcionamento de acordo com a legislação aplicável.

1 VG

9.6 Sistema de ventilação

9.6.1 Revisão de toda a instalação de ventilação, incluindo todos os fornecimentos, trabalhos e inspeções necessários ao seu perfeito funcionamento de acordo com a legislação aplicável.

1 VG

**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde” com carregador elétrico para 2 viaturas**

**ANEXO III - LISTA DE TRABALHOS / OBRAS A EXECUTAR**

*NB: A lista que se segue é meramente indicativa das obras consideradas essenciais à reposição das condições necessárias ao bom funcionamento da construção existente como equipamento com funções de apoio de praia. Independentemente das informações aqui fornecidas, entende-se que o interessado se inteirou localmente das condições aparentes de realização dos trabalhos. Qualquer eventual erro, omissão ou desconformidade não poderá responsabilizar o Município de Óbidos pelas consequências que daí possam advir.*

artigo	Descrição	quantidades	un.
--------	-----------	-------------	-----

**Cap. 10 Instalações elétricas e de telecomunicações**

- |  |   |    |
|--|---|----|
| 10.1. Revisão completa da instalação elétrica, incluindo a substituição de todas as peças de aparelhagem e de iluminação que se encontrem danificadas, a reparação / modernização dos quadros elétricos, a instalação de interruptores de corte de segurança junto a cada quadro (uma vez que o edifício é dotado de dois fornecimentos de energia) e todos os demais trabalhos e fornecimentos necessários ao funcionamento da instalação de acordo com a legislação aplicável. | 1 | VG |
| 10.2. Revisão completa da instalação ITED / TV, incluindo a remoção de todo o material obsoleto, todos os trabalhos e fornecimentos necessários ao seu perfeito funcionamento de acordo com a legislação e normas aplicáveis.  | 1 | VG |

**Cap. 11 Alarmes**

- |  |   |    |
|--|---|----|
| 11.1 Revisão e manutenção de todo o sistema de alarme (intrusão, incêndios e deteção de gás), incluindo todos os fornecimentos, trabalhos e inspeções necessários ao seu perfeito funcionamento de acordo com a legislação aplicável, bem como a remoção e devido encaminhamento de material obsoleto ou danificado. | 1 | VG |
|--|---|----|

**Cap. 12 Sistema de som ambiente**

- |  |   |    |
|--|---|----|
| 12.1 Revisão de todo o sistema de som ambiente, incluindo todos os fornecimentos e trabalhos necessários ao seu perfeito funcionamento, bem como a remoção e devido encaminhamento de material obsoleto ou danificado. | 1 | VG |
|--|---|----|

**Cap.13 Diversos**

- |  |   |    |
|--|---|----|
| 13.1 Limpeza completa e aplicação de velatura de manutenção (de acordo com as indicações do fabricante) sobre a totalidade dos elementos em madeira interiores e exteriores à vista. | 1 | VG |
| 13.2 Reparação completa do núcleo exterior que alberga os contadores e as garrafas de gás, incluindo todos os fornecimentos e trabalhos necessários ao seu perfeito acabamento.      | 1 | VG |
| 13.3 Substituição de todas as saboneteiras, dispensadores de papel e papeleiras danificadas, incluindo a remoção e adequado encaminhamento das existentes.                           | 1 | VG |

**VALOR ESTIMADO:**

*Estima-se o valor aproximado de 77.500 € + IVA como encargo com a execução dos trabalhos acima listados.*

*A quantificação do custo foi calculada com base nos custos-padrão de obras de reabilitação, por metro quadrado de construção, constantes da Portaria n.º 303/2019, de 12/09, e não inclui a instalação do "ponto verde" com carregador elétrico para 2 viaturas.*



REVISÃO DE PREÇOS  
DO  
VALOR ESTIMADO DOS TRABALHOS A REALIZAR NO APOIO DE PRAIA BOM SUCESSO - LAGOA



**Fórmula de revisão de preços utilizada:**

Reabilitação média de edifícios (conforme Despacho n.º 1592/2004 (2.ª série))

$$F06 = 0,55S_i/S_0 + 0,01M03_i/M03_0 + 0,06M10_i/M10_0 + 0,02M13_i/M13_0 + 0,02M20_i/M20_0 + 0,07M24_i/M24_0 + 0,09M29_i/M29_0 + 0,02M42_i/M42_0 + 0,02M46_i/M46_0 + 0,04E_i/E_0 + 0,10$$

		Aviso (extrato) n.º 6276/2020		
		mês anterior ao da publicação da Portaria 303/2019, de 12/09	últimos indicadores conhecidos	
		ago/2019		
ÍNDICES DOS CUSTOS				
código	coef.	S <sub>0</sub>		
S	0,55	142,8	175,4	junho/2023 - Aviso n.º 18101/2023
M03	0,01	M <sub>0</sub> 99,2	138,0	julho/2023 - Aviso n.º 20307/2023
M10	0,06	89,2	131,5	
M13	0,02	142,8	198,5	
M20	0,02	156,1	254,7	
M24	0,07	165,7	283,1	
M29	0,09	307,8	409,2	
M42	0,02	99,6	132,9	
M46	0,02	165,9	216,1	
E	0,04	E <sub>0</sub> 118,9	134,5	
parte não revisível	0,10			
	1,00			
		C <sub>t</sub> =	1,275590	
	variação do C <sub>i</sub> em relação à unidade		0,275590	

**Cálculo do valor final da estimativa de custo revista:**

valor sujeito a revisão	C <sub>i</sub> a considerar	valor revisito
77 500,00 €	1,275590	98 858,23 €



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

## **ANEXO IV**

Lista de bens móveis afectos à concessão



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

**Lista de bens móveis afectos à concessão**

1. uma bancada de inox para maquina de café com uma gaveta com medidas A 85 x L 120 x P 60 cm
2. uma bancada de inox com medidas A 85 x L 96 x P 60
3. uma bancada de inox com uma pia, uma gaveta e duas prateleiras com medidas A 85 x L 205 x P 50 cm
4. uma arca frigorífica horizontal com medidas A 80 x L 100 x P 60 cm
5. uma arca frigorífica horizontal marca Orima com medidas A 80 x L 100 x P 60 cm
6. um frigorífico vertical marca SMEG com medidas A 180 x L 60 x P 60 cm
7. uma fritadeira com duas cubas com medidas A 85 x L 90 x P 90 cm
8. uma bancada inox com duas pias e duas portas com medidas A 85 x L 240 x P 70 cm
9. uma bancada inox com uma pia e uma porta com medidas A 85 x L 100 x P 70 cm
10. uma bancada inox com uma prateleira e duas portas com medidas A 85 x L 170 x P 75 cm
11. um armário louceiro em inox com quatro prateleiras e duas portas com medidas A 180 x L 80 x P 45 cm
12. uma bancada de inox com medidas A 95 x L 244 x P 60 cm
13. uma bancada de inox banho maria com medidas A 85 x L 100 x P 60 cm
14. um fogão com quatro bicos e um forno com medidas A 85 x L 70 x P 70 cm
15. um fogão com quatro bicos e um forno com medidas A 90 x L 80 x P 70 cm
16. uma bancada inox com uma pia e duas prateleiras com medidas A 85 x L 240 x P 70 cm
17. uma bancada inox com uma prateleira com medidas A 85 x L 200 x P 70 cm
18. uma bancada inox com uma pia e uma prateleira com medidas A 85 x L 140 x P 70 cm
19. uma bancada inox com uma pia e uma prateleira com medidas A 85 x L 140 x P 70 cm
20. uma maquina lavar loiça com estrutura elevada de apoio com medidas A 125 x L 60 x P 60 cm
21. uma hotte extração central com seis painel removíveis com medidas 265 x 200 cm



**Concurso Público para Concessão do Direito de Exploração de um Equipamento com funções de apoio de praia, restaurante e “ponto verde”**

## **ANEXO V**

Planta relativa ao Plano de Intervenção na Zona Balnear que integra o Programa da Orla Costeira Alcobaça - Cabo Espichel (POCACE) - Folha OB ZB2 Bom Sucesso

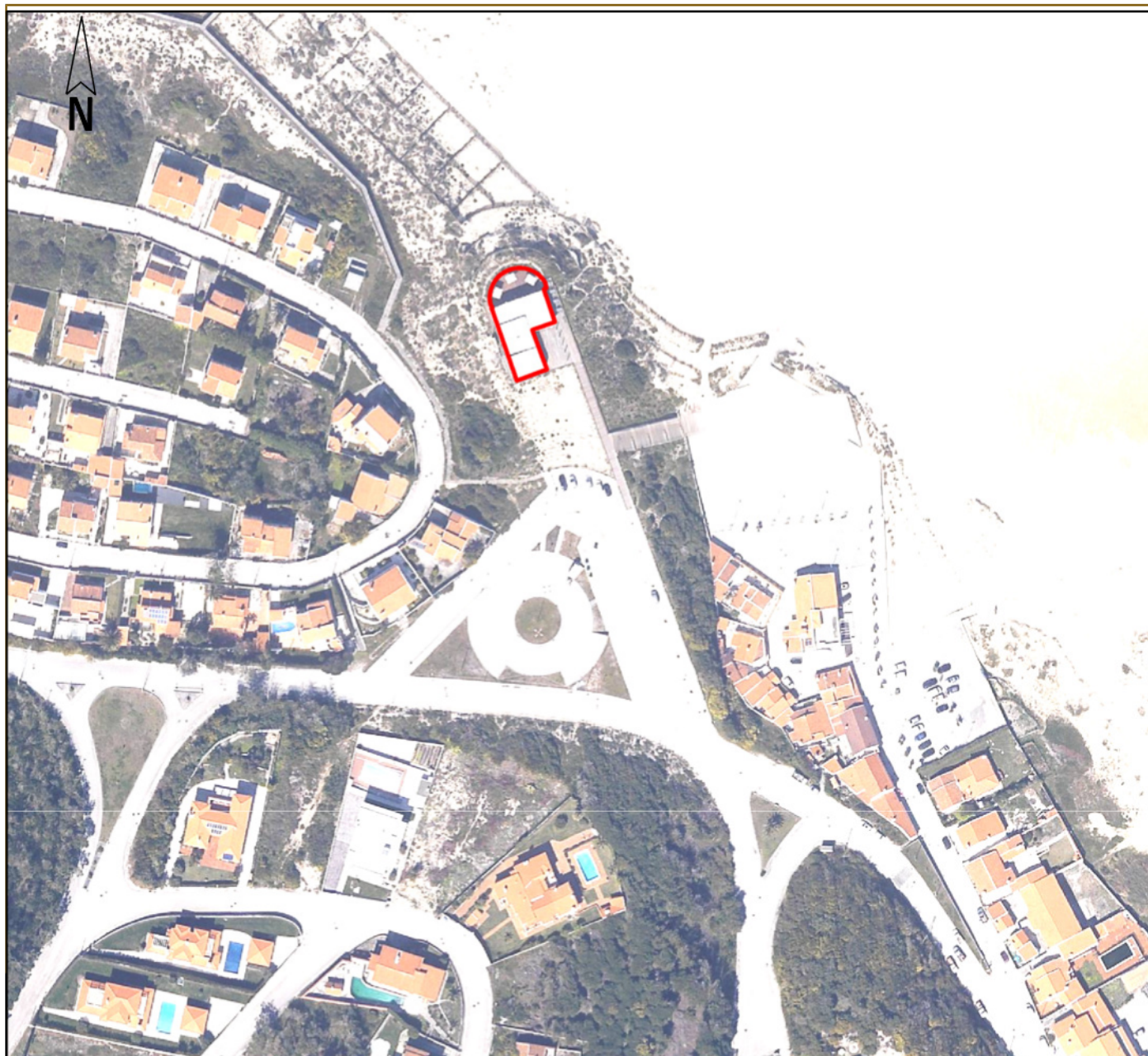


# Município de Óbidos

Divisão de Planeamento, Gestão Urbanística e Obras Municipais

Ortofotomapa

Requerente \_\_\_\_\_  
Local da Obra \_\_\_\_\_  
Freguesia Vau \_\_\_\_\_  
Carta N.º \_\_\_\_\_  
Finalidade (1) \_\_\_\_\_



Extracto de ortofotomapas, InfoPortugal - 2015

Escala: 1/ 2 000

## Legenda



Equipamento com funções de apoio de praia

Guia N.º \_\_\_\_\_

Emitido em \_\_\_\_\_

Pelo serviço emissor \_\_\_\_\_

(1) - Indicar a finalidade da Planta.





# Município de Óbidos

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Carta Militar

Requerente \_\_\_\_\_

Local da Obra \_\_\_\_\_

Freguesia Vau

Carta N.º \_\_\_\_\_

Finalidade (1) \_\_\_\_\_



Extracto da Carta Militar - Instituto Geográfico do Exército - 2004.

Escala: 1/25 000

## Legenda



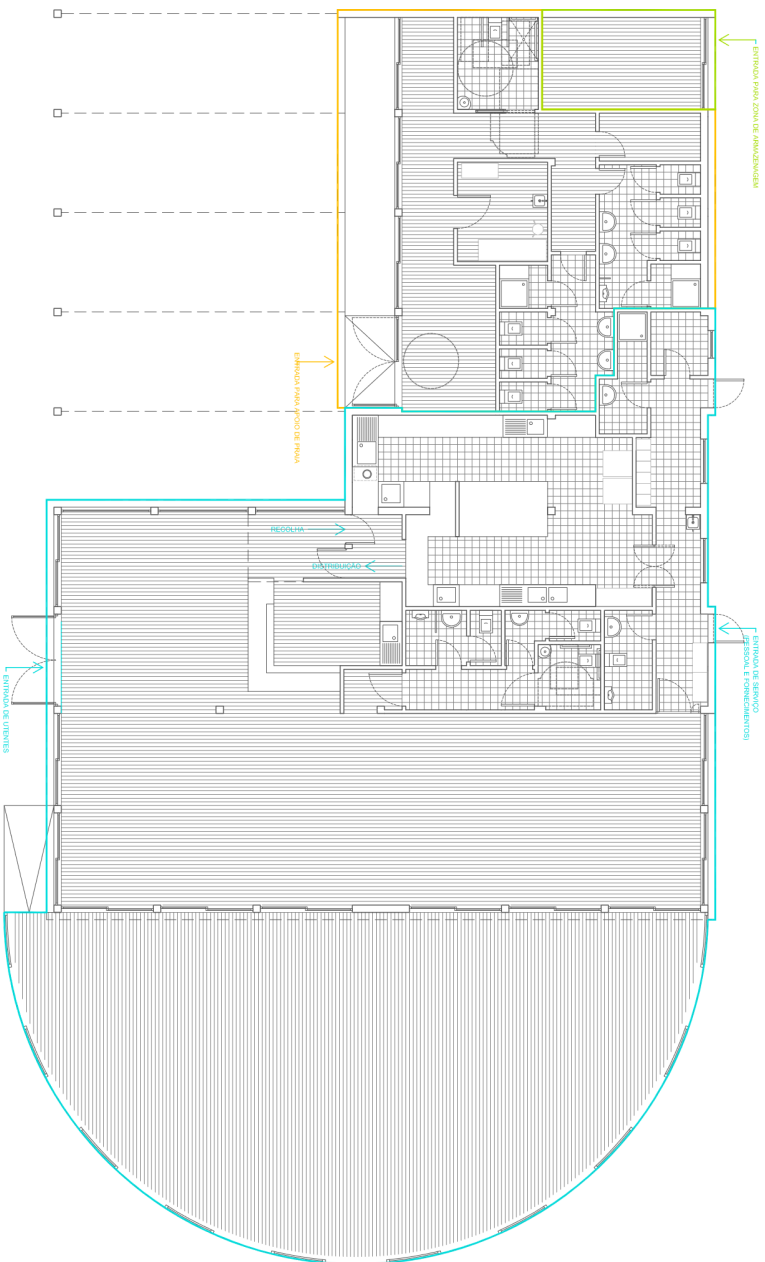
Equipamento com funções de apoio de praia

Guia N.º \_\_\_\_\_

Emitido em \_\_\_\_\_

Pelo serviço emissor \_\_\_\_\_

(1) - Indicar a finalidade da Planta.



AREA DO ESTABELECIMENTO DE RESTAURACAO

378,00 m <sup>2</sup>	238,33 m <sup>2</sup>	COBERTA
	139,67 m <sup>2</sup>	DESCOBERTA

AREA DA ZONA DE ARMAZENAGEM

12,69 m <sup>2</sup>	12,69 m <sup>2</sup>	COBERTA
	0,00 m <sup>2</sup>	DESCOBERTA

AREA DO APOIO DE PRAIA

90,67 m <sup>2</sup>	90,67 m <sup>2</sup>	COBERTA
	0,00 m <sup>2</sup>	DESCOBERTA



LOCAL

PRAIA DO BOM SUCESSO - LAGOA

PROJECTO

EQUIPAMENTO COM FUNCOES DE APOIO DE PRAIA

DESIGNACAO  
PLANTA DE APRESENTACAO

AREAS / FUNCOES

DATA

março 2021

ESCALA 1 : 100





**EQUIPAMENTOS E APOIOS**  
 APC Apoio de Praia Completo  
 APS Apoio de Praia Simples  
 AC Apoio Complementar  
 EAP Equipamento com Funções de Apoio de Praia  
 EC Equipamento Complementar  
 E Equipamento

**Construções**  
 A Manter (Tipologia/Localização)  
 A Requalificar  
 A Adaptar (Tipologia e/ou Construção)  
 A Demolir

**ESTACIONAMENTO**  
 Polígono Preferencial de Localização

**ACESSOS PEDONIAIS**  
 A Manter  
 Local Preferencial

**OUTRAS INTERVENÇÕES**  
 Áreas a Requalificar

**ZONA A AFETAR A USOS**  
 Frente de Praia  
 Zonas de apoio balnear  
 Controlar Acesso e Atividade Piscatória/ Canal de acesso das embarcações

**INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR**  
 Limite de Espalhamento das Vagas

**FAIXA DE SALVAGUARDA AOS RISCOS COSTEIROS**  
 Faixa de Salvaguarda em Litoral de Arriba  
 Faixa de Salvaguarda para Terra - Nível I  
 Faixa de Salvaguarda para Terra - Nível II  
 Faixa de Salvaguarda para Mar  
 Áreas de Instabilidade Potencial

**FAIXAS DE SALVAGUARDA em Litoral Baixo e Arenoso**  
 Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação - Nível I  
 Faixa de Salvaguarda a Erosão Costeira - Nível I

**DEMARCAÇÃO DA JURISDIÇÃO DA AUTORIDADE NACIONAL DA ÁGUA**  
 LIMPAVE - Linha de Máxima Praia-Mar de Águas Vivas Equinociais  
 LLL - Linha Limite do Leito  
 LLM - Linha Limite da Margem



Frente de Zona Balnear Bom Sucesso - Lagoa



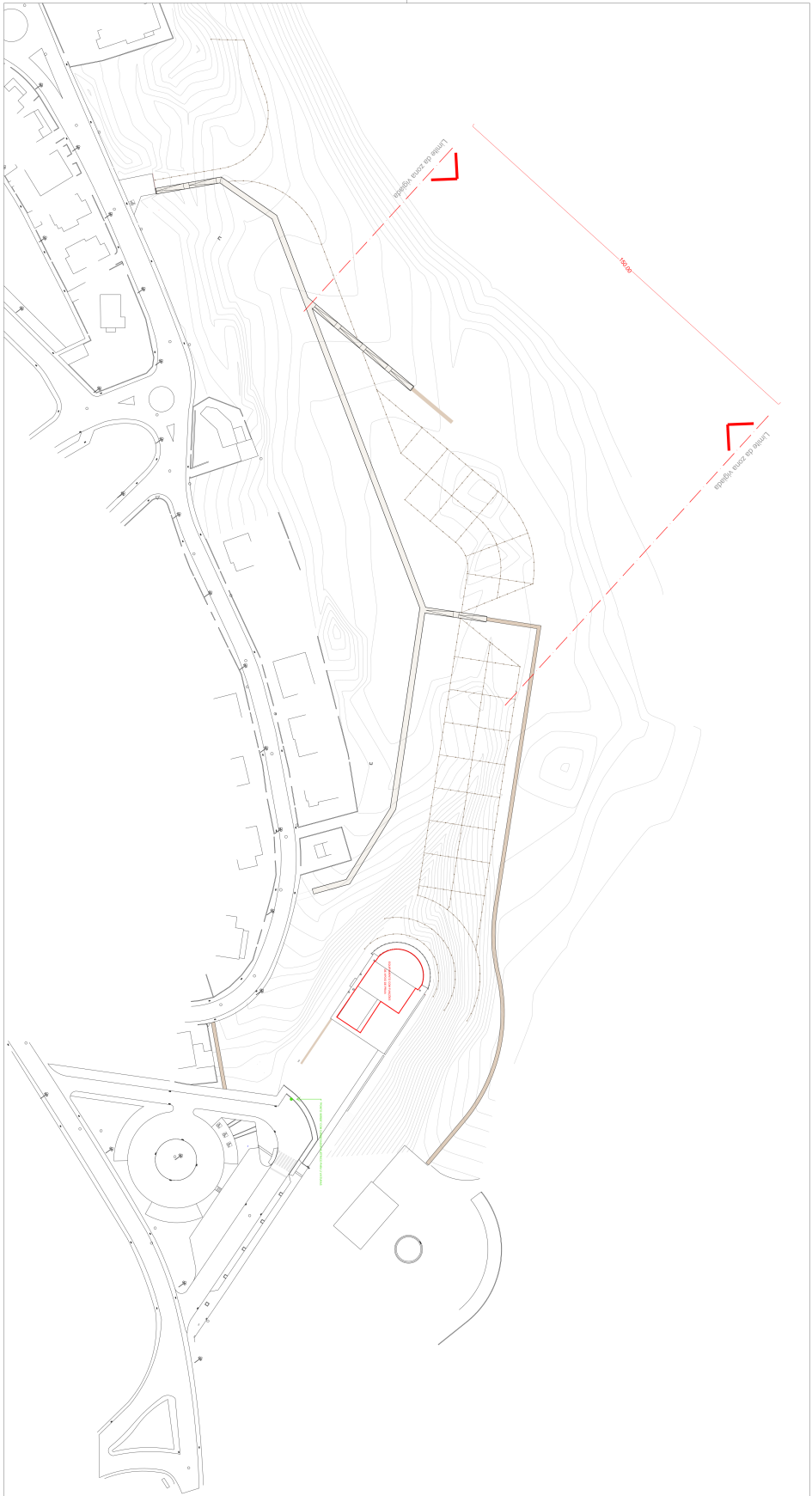
## FICHA DE PROPOSTA

Nome da Zona Balnear	Bom Sucesso – Lagoa Óbidos
Concelho	Óbidos
Plano de Intervenção em Zona Balnear	OB – ZB 2
Faixa de Salvaguarda	Não
Zonas de Apoio Balnear (programadas)	1



Apoios e Equipamentos Programados	
ApC - Apoio Completo	
ApS - Apoio Simples	
ApM - Apoio Mínimo	
EA - Equipamento com funções de apoio à zona balnear	1
E - Equipamento	
AC - Apoio Complementar	

Proposta de Intervenção						
Equipamentos e apoios						
- Manter EA						
Referência/código		Proposta				
Código POCACE	Código do POOC	Tipologia		Tipo de construção		Localização
		POOC (conforme nomenclatura POC ACE)	Proposta	Atual	Proposta	
EA1	-	EA	Manter	Ligeira	Manter	Manter
Os Equipamentos e Apoios de Praia que ainda não se tenham adaptado aos POOC estão ainda obrigados a cumprir o disposto nos Anexos II e III do Regulamento de Gestão das Lagoas de Óbidos e Albufeira.						
Estacionamento e Acessos						
- Manter o estacionamento						
Outras intervenções						
- Áreas a requalificar - Recuperação Dunar.						



OBIDOS  
 APLICADO

PROJETO DE ARQUITETURA  
 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO  
 ESCALA 1:500

