

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO Nº 12/2025

**CONCESSÃO DE LICENÇAS DE OCUPAÇÃO
DE LUGARES DE VENDA NO MERCADO DE BENFICA**

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO DO PROCEDIMENTO

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas de cumprimento obrigatório para ambas as partes na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a **Concessão de licenças de ocupação de lugares de venda no Mercado de Benfica.**
2. Os lugares serão entregues no estado em que se encontram no momento da abertura do procedimento.

CLÁUSULA SEGUNDA

CONTRATO

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva 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.

CLÁUSULA TERCEIRA

TAXAS

1. O adjudicatário pagará mensalmente, até ao dia 30 do mês anterior a que respeita, à Junta de Freguesia de Benfica o montante correspondente ao valor da taxa referente ao direito de ocupação do espaço que lhe for adjudicado.
2. Ao valor da taxa de ocupação mensal poderá acrescer valores de inscrição de empregados, consumo de água e de eletricidade, bem como de ocupação de espaços comuns.
3. O pagamento efetuado fora do prazo legal será acrescido de juros de mora.
4. O não pagamento das taxas e outros encargos devidos, nos prazos legais, implica a interdição da utilização do espaço comercial, até prova do cumprimento destas obrigações.
5. O adjudicatário deve apresentar garantias no cumprimento do pagamento das taxas para 2 meses.
6. Com a obra de requalificação do mercado prevista, poderá haver uma redução de dimensão de lugar

CLÁUSULA QUARTA

CAUÇÃO

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao concessionário, a prestação de caução no valor correspondente ao valor de dois meses de taxa referente ao direito de ocupação do espaço que lhe for adjudicado.
2. A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação, em conformidade com o modelo constante do Anexo I do Caderno de Encargos.
3. No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a adjudicação ficará sem efeito, podendo a mesma ser cedida ao Classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.

4. A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia de Benfica, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Adjudicatário das obrigações contratuais ou legais.

5. A resolução do contrato pela Junta de Freguesia de Benfica não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.

6. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Concessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da Junta de Freguesia de Benfica para esse efeito.

7. A caução prestada será libertada pela Junta de Freguesia de Benfica, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

CLÁUSULA QUINTA

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

1. O horário de funcionamento dos locais adjudicados será o que for estabelecido pela Junta de Freguesia de Benfica para os respetivos mercados.

2. O adjudicatário obriga-se a cumprir o horário de funcionamento que se encontre em cada momento em vigor.

3. A Junta de Freguesia de Benfica, reserva-se ao direito de proceder a alterações dos horários já estabelecidos.

CLÁUSULA SEXTA

INÍCIO DA OCUPAÇÃO

O início da ocupação só poderá verificar-se após a emissão de licença que titule o direito de ocupação.

CLÁUSULA SÉTIMA

INSTALAÇÃO

1. O prazo para instalação e início de atividade termina 30 dias após a adjudicação findo o qual, em caso de incumprimento, caducará a respetiva licença de ocupação, caso não necessitem de intervenções. Caso necessitem de intervenções até 60 dias.
2. Os pedidos de ligação de água, eletricidade e gás serão da responsabilidade e custeados pelos adjudicatários.
3. Caso haja a necessidade alguma intervenção, terá sempre de ser validada e autorizada pelo Mercado de Benfica.
4. Com a obra de requalificação do Mercado prevista, poderá haver uma redução de dimensão do lugar.

CLÁUSULA OITAVA

PAGAMENTO INICIAL

Dez dias após a data do recebimento da notificação dos Serviços informando o candidato da adjudicação do espaço comercial, o mesmo terá que pagar o valor referente à inscrição e despesas de expediente e à taxa de ocupação relativa ao primeiro mês de atividade, sob pena de caducidade da licença de ocupação.

CLÁUSULA NONA

DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO

1. A situação jurídica do adjudicatário é a definida no presente caderno de encargos, em todos os documentos que dele fazem parte integrante e no regulamento do respetivo mercado em causa, devendo ainda o adjudicatário observar todas as normas de funcionamento do mercado que lhe sejam indicadas pela Junta de Freguesia de Benfica.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o adjudicatário apresentará, à Junta de Freguesia de Benfica, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período de ocupação.
3. O adjudicatário está ainda obrigado para com a Junta de Freguesia de Benfica a:
 - a) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade

- policial sempre que se mostre necessário;
- b) Evitar todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
 - c) Dar cumprimento a todas as normas previstas na Legislação portuguesa nomeadamente:
 - i. Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
 - ii. Seguros;
 - iii. Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
 - iv. Regulamento do Ruído.
 - d) Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço;
 - e) Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações.
 - f) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.
 - g) Qualquer benfeitoria realizada nos espaços objeto do presente Concurso carecem da prévia autorização da Junta de Freguesia de Benfica.

CLÁUSULA DÉCIMA

OBRIGAÇÕES DA JUNTA DE FREGUESIA DE BENFICA

Além da cedência do espaço ou de outras que venham a ser fixadas em regulamentos específicos para os mercados municipais, são obrigações da Junta de Freguesia de Benfica:

- a) Assegurar o funcionamento, a limpeza e a conservação do mercado em

causa, nas partes estruturais e exteriores dos edifícios, bem como nas áreas comuns;

- b) Proceder à fiscalização hígido-sanitária e do funcionamento dos mercados municipais;
- c) Assegurar o cumprimento do disposto no regulamento dos mercados municipais e na demais legislação aplicável;
- d) Zelar pela segurança das instalações e equipamentos;
- e) Coordenar e orientar a publicidade e promoção cultural e comercial dos mercados municipais;
- f) Aplicar as sanções previstas no respetivo regulamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

FINANCIAMENTO

1. O adjudicatário assume na totalidade o financiamento para a aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessário ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.
2. A Junta de Freguesia de Benfica não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.
3. Não serão oponíveis à Freguesia de Benfica quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

OBRAS

No decorrer do prazo contratual, caso venham a ocorrer obras de requalificação no Mercado de Benfica a Junta de Freguesia de Benfica reserva-se ao direito de efetuar reduções de dimensões ao nível do Lugar adjudicado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

RESOLUÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

Constituem causas legítimas de caducidade da licença do direito de ocupação

a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do adjudicatário constantes do regulamento do mercado em causa e na restante legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS

1. A Junta de Freguesia de Benfica fica isenta de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo, pelo que o adjudicatário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.
2. O adjudicatário suportará os prejuízos que possam sobrevir do exercício da ocupação em toda a área abrangida pela mesma, quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.
3. O adjudicatário será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

VIGÊNCIA DAS LICENÇAS

1. As licenças para os lugares concedidos vigoram pelo prazo de quatro anos contados desde a atribuição dos mesmos.
2. As licenças são automaticamente renovadas por igual período, desde que a Junta de Freguesia de Benfica ou o adjudicatário não se oponham à respetiva renovação.
3. A oposição referida no número anterior deve ser efetuada por escrito com a antecedência mínima de noventa dias por carta registada com aviso de receção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

DESISTÊNCIA POR PARTE DO ADJUDICATÁRIO

O Adjudicatário pode desistir da licença de ocupação, mediante pagamento do valor correspondente a um mês da taxa referente ao direito de ocupação do

espaço que lhe foi adjudicado, por cada ano que falte vencer até término do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

INTERPRETAÇÃO

Os litígios emergentes da atribuição do direito de ocupação, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela legislação portuguesa e submetidos ao Foro de Lisboa, com renúncia a qualquer outro.