



**Freguesia de Chancelaria**  
[www.jf-chancelaria.pt](http://www.jf-chancelaria.pt)

---

Concurso Público

CONCURSO PÚBLICO PARA O DIREITO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO QUIOSQUE E ESPLANADA,  
NO RAMO DE ESTABELECIMENTO DE VENDA DE BEBIDAS – CAFETARIA, SITO NO LARGO DR.  
BARRETO CALDEIRA, EM CHANCELARIA

# CADERNO DE ENCARGOS

NOVEMBRO/2025



Concurso Público

ÍNDICE

Parte 1 – Cláusulas Jurídicas	Folha
Artigo 1.º Objeto	3
Artigo 2.º Prazo da Cessão de Exploração	3
Artigo 3.º Preço Base da Cessão – Modalidade de Pagamento	3
Artigo 4.º Forma e prazo de Pagamento.	3
Artigo 5.º Caução	4
Artigo 6.º Rescisão do Contrato de Cessão	4
Artigo 7.º Rescisão do Contrato pelo Cessionário	4
Artigo 8.º Transmissão da Cessão de Exploração	5
Artigo 9.º Extinção da Cessão	5
Artigo 10.º Anulação da Adjudicação	5
Artigo 11.º Direitos de Cedente	5
Artigo 12.º Seguros	6
 Parte 2 - Condições Técnicas	
Artigo 1.º Espaço a Cessionar	7
Artigo 2.º Espaço a Cessionar Instalações e Equipamento	7
Artigo 3.º Pessoal	7
Artigo 4.º Regras a Observar no Exercício da Atividade..	7
Artigo 5.º Calendário e Horários de Funcionamento	8
Artigo 6.º Espaço a Cessionar Início do Prazo do Direito de Cessão da Exploração	8
 ANEXO A	9



Concurso Público

Parte 1 – Cláusulas Jurídicas

**Artigo 1.º**

**Objeto**

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal o direito de cessão de exploração do quiosque e esplanada com cerca de 8mx9m, no ramo de estabelecimento de venda de bebidas – cafetaria, sito no Largo Dr. Barreto Caldeira, em Chancelaria.

**Artigo 2.º**

**Prazo da Cessão de Exploração**

- 1 - A cessão de exploração inicia-se a partir da data da celebração do respetivo contrato.
- 2 - A cessão de Exploração terminará, impreterivelmente, no dia 31 de dezembro de 2028.
- 3 - O estabelecimento comercial, melhor identificado no artigo 1.º, estará permanentemente aberto ao público nos meses de abril a setembro e nos meses de outubro a março deverá estar aberto ao público sempre que as condições meteorológicas permitam a sua normal utilização.
- 4 - O não cumprimento do disposto no n.º1 e n.º 3 é motivo para a denúncia do contrato de cessão de exploração.

3

**Artigo 3.º**

**Preço Base da Cessão – Modalidade de Pagamento**

- 1 - O preço base para efeitos de concurso é de € 1.080,00.
- 2 - O preço será pago, pelo adjudicatário da seguinte forma:
  - 2.1- Em 18 prestações, que serão pagas nos meses de:  
abril a setembro de 2026 (seis prestações), de abril a setembro do ano 2027, e de abril a setembro de 2028, totalizando 18 prestações.
  - 2.2 – Pode ainda o adjudicatário pagar a totalidade do valor à data da assinatura do respetivo contrato.
- 3 - A exploração considerar-se-á iniciada, para efeitos de pagamento dos valores devidos, na data de celebração do contrato para o direito da cessão de exploração.



**Concurso Público**

**Artigo 4.º**

**Forma e prazo de Pagamento**

- 1 – As prestações mensais deverão ser liquidadas até ao dia 08 do mês a que respeitarem na secretaria da Freguesia de Chancelaria.
- 2 – Verificando-se mora no pagamento, o adjudicatário fica obrigado a pagar para além do valor em dívida uma indemnização igual a 10% do que for devido.

**Artigo 5.º**

**Caução**

- 1 – O cessionário prestará até dez (10) dias, após a notificação da adjudicação, uma caução de valor igual a 5% do valor total, e manterá essa caução até ao fim do direito da cessão de exploração.
- 2 – O adjudicatário deverá reconstituir integralmente a caução nos dez (10) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

**Artigo 6.º**

**Rescisão do Contrato de Cessão**

- 1 - A Freguesia de Chancelaria poderá rescindir o contrato do direito de cessão, no caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para a Freguesia em posse e propriedade, quer a caução quer as benfeitorias realizadas.
- 2 – São fundamentos de rescisão, nomeadamente:
  - a) O não pagamento, atempado, da prestação prevista no artigo 3.º ponto 2.1 por um período de dois (2) meses consecutivos;
  - b) Falta da reposição de caução;
  - c) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pela Freguesia de Chancelaria
  - d) Encerramento da exploração sem motivo devidamente justificado, e aceite pela Freguesia de Chancelaria;
  - e) Transmissão da cessão para terceiros;
  - f) A não abertura do quiosque nos meses de outubro a março sempre que as condições meteorológicas o permitam.





Concurso Público

**Artigo 7.º**

**Rescisão do Contrato pelo Cessionário**

O adjudicatário poderá requerer a rescisão o contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida ao Presidente da Freguesia de Chancelaria, e que apenas produzirá efeitos, após deliberação de aceitação do Executivo.

**Artigo 8º**

**Transmissão da Cessão de Exploração**

A cessão de exploração não é transmissível, total ou parcialmente, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário, com infração do disposto neste artigo.

**Artigo 9.º**

**Extinção da Cessão**

- 1 – A cessão extinguir-se-á após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.
- 2 – As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação.
- 3 – Os bens, propriedade do cessionário, deverão ser retirados nos oito (8) dias subsequentes ao termo da cessão.

**Artigo 10.º**

**Anulação da Adjudicação**

- 1 - A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:
  - 1.1 – Quando o concorrente cuja proposta foi preferida, não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade, e seja considerado justificação bastante;
  - 1.2 - Quando o concorrente adjudicatário, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia, hora e local fixados para o efeito, perdendo a caução já prestada, salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante;
  - 1.3 – Quando o concorrente adjudicatário não cumpra o estipulado no ponto 2.1 do artigo 3.º do presente caderno de encargos.



Concurso Público

**Artigo 11.º**

**Direitos do Cedente**

É reservado à Freguesia de Chancelaria o direito e fiscalizar, o cumprimento dos deveres do cessionário, nos termos impostos pelo programa de concurso e caderno de encargos e legislação em vigor aplicável.

**Artigo 12.º**

**Seguros**

1 – O adjudicatário efetuará, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela Lei, em vigor à data do contrato, designadamente:

- a) Seguros de acidentes de trabalho;
- b) Responsabilidade civil da atividade.

Freguesia de Chancelaria, aos 07 de novembro de 2025

O Presidente da Freguesia de Chancelaria,

- Carlos Alberto Brites Narciso -



Concurso Público

Parte 2 - Condições Técnicas

**Artigo 1.º**

**Espaço a Cessionar**

O estabelecimento a cessionar ao abrigo deste concurso trata-se de um quiosque localizado no Largo Dr. Barreto Caldeira, em Chancelaria, que tem uma esplanada com cerca de 8m x9m a qual deve ser mantida em funcionamento, com serviço de mesa, nos termos do n.º 3 do artigo 2.º do caderno de encargos.

**Artigo 2.º**

**Instalações e Equipamento**

- 1 - O espaço a cessionar será entregue em boas condições dispondo de equipamentos e mobiliários fixos, conforme o anexo A a este caderno de encargos (lista de bens fixos que são propriedade da Freguesia de Chancelaria).
- 2 - O adjudicatário deverá obter a prévia autorização da Freguesia de Chancelaria, antes de proceder à instalação de qualquer equipamento próprio.
- 3 - Em todos os casos em que finda a cessão, os bens do cessionário que se encontrem por qualquer forma fixados no quiosque e cuja remoção possa causar prejuízos a este equipamento, consideram-se pertença da Freguesia de Chancelaria, pelo que não poderão ser retirados pelo cessionário.
- 4 - O adjudicatário obriga-se a adquirir serviços de louça, copos, de talheres, etc. necessários ao bom funcionamento do quiosque.

**Artigo 3.º**

**Pessoal**

- 1 - O adjudicatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à promoção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.
- 2 - O pessoal deverá cumprir as boas regras de urbanidade e de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.



**Concurso Público**

**Artigo 4.º**

**Regras a Observar no Exercício da Atividade**

- 1 - No exercício da exploração o cessionário obriga-se:
- a) A explorar o quiosque e a esplanada em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações, bem como à qualificação do pessoal que aí preste serviço;
  - b) A colocar o mobiliário considerado necessário: Chapéus-de-sol, mesas e cadeiras;
  - c) A platibanda que rodeia o quiosque servirá apenas e só para levantamento das bebidas, comidas e outros que sejam servidas;
  - d) A praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
  - e) A assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido, e reparar ou substituir aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos;
  - f) A apresentar no termo de vigência do contrato o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram;
  - g) A suportar por sua conta as licenças e outros encargos devidos ao Estado ou ao Município, referentes à atividade a exercer;
  - h) Os custos de fornecimento de água e de energia elétrica às instalações cessionadas serão da responsabilidade do adjudicatário.

**Artigo 5.º**

**Calendário e Horários de Funcionamento**

- 1 - O estabelecimento terá que, obrigatoriamente, abrir e manter-se em funcionamento todos os dias, no período que decorre de abril a setembro (inclusive).
- 2 - No período de outubro a março (inclusive), o estabelecimento deverá abrir e manter-se em funcionamento, sempre que o estado do tempo permita a sua normal utilização e função, sendo que durante este período não será cobrada qualquer prestação pecuniária.
- 3 - Só motivos de intempérie justificam o incumprimento do estabelecido no n.º1 do presente artigo.





Concurso Público

**ANEXO A**

**Máquina de Lavar Copos**

**Máquina De Gelo**

**Arrefecedor de garrafas**

**Micro-ondas**

**Bancada em inox com lava louça e gaveta para borras de café**