TOMAR
CIDADE TEMPLÁRIA

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA PARA FORMAÇÃO DE CONTRATO

CEDÊNCIA DE USO PRIVATIVO PARA A CONSTRUÇÃO E EXPLORAÇÃO EM DIREITO DE SUPERFÍCIE DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS.

RESTAURANTE DO MERCADO

ÍNDICE

Artigo Primeiro Objeto 4
Artigo Segundo Características e Localização 4
Artigo Terceiro Finalidade 4
Artigo Quarto Prazo 5
Artigo Quinto Pagamentos 5
Artigo Sexto Ocupação e Utilização 5
Artigo Sétimo Entrega de projeto 5
Artigo Oitavo Obrigações do Concedente 6
Artigo Nono Obrigações Essenciais do Superficiário 6
Artigo Décimo Limpeza e Segurança 8
Artigo Décimo Primeiro Manutenção e Conservação 8
Artigo Décimo Segundo Responsabilidades Gerais de Funcionamento 9
Artigo Décimo Terceiro Horário de Funcionamento 9
Artigo Décimo Quarto Identificação e Publicidade 9
Artigo Décimo Quinto Eventos Especiais 9
Artigo Décimo Sexto Mudança de Local 10
Artigo Décimo Sétimo Causas de Exclusão de Responsabilidade 10
Artigo Décimo Oitavo Responsabilidade de Natureza Extracontratual 10
Artigo Décimo Nono Seguros e Responsabilidade Civil 11
Artigo Vigésimo Cessão da Posição Contratual 11
Artigo Vigésimo Primeiro Fiscalização 12
Artigo Vigésimo Segundo Penalizações 12
Artigo Vigésimo Terceiro Rescisão 12
Artigo Vigésimo Quarto Modo do Procedimento para Rescisão 13
Artigo Vigésimo Quinto Rescisão pelo Superficiário 14
Artigo Vigésimo Sexto Cessação de Obrigações Relacionadas 14
Artigo Vigésimo Sétimo Bens e Equipamentos 14
Artigo Vigésimo Oitavo Comunicações 14
Artigo Vigésimo Nono Casos Fortuitos ou de Força Maior 15
Artigo Trigésimo Contagem de Prazos 15
Artigo Trigésimo Primeiro Atraso no prazo de execução 16
Artigo Trigésimo Segundo Caução 16

Artigo Trigésimo Terceiro Regras de Interpretação e Redução.....17
Artigo Trigésimo Quarto Foro Competente e Lei Aplicável.....17
ANEXOS DO CADERNO DE ENCARGOS *(elementos relativos ao imóvel a ceder)* 18

Artigo Primeiro
Objeto

1. O presente procedimento tem por objeto estabelecer as condições a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento por hasta pública com vista à cedência de uso privativo para a construção e exploração em Direito de Superfície por 25 (vinte e cinco) anos de um estabelecimento de restauração e bebidas no Mercado Municipal de Tomar, com a possibilidade de churrasqueira.

2. A cedência do uso privativo do terreno do domínio privado municipal e a sua utilização envolvem a realização, pelo adjudicatário, das obras de demolição, construção e adaptação necessárias à sua instalação.

3. Para efeitos do número anterior, o adjudicatário deve obter todas as aprovações e licenças necessárias à realização de obras e à instalação dos respetivos equipamentos.

Artigo Segundo
Características e Localização

As características e localização do imóvel a ceder são as indicadas nos números 2 e 3 da Artigo Segundo do Programa da Hasta Pública, conforme ANEXOS ao presente Caderno de Encargos e ANEXO III do Programa da Hasta Pública.

Artigo Terceiro
Finalidade

1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos, o estabelecimento de restauração e bebidas deve assegurar um correto aproveitamento do espaço cedido e do espaço circundante, bem como um serviço regular e de qualidade, em conformidade com o projeto e a memória descritiva apresentados pelo concorrente.

2. O espaço a ceder poderá ser complementado com uma zona de esplanada, sem prejuízo da necessidade de prévio licenciamento e da instalação dos equipamentos que se mostrem necessários a esse fim.

3. Salvo autorização prévia por escrito do Município de Tomar, o adjudicatário não poderá prestar na área cedida quaisquer serviços ou exercer quaisquer atividades que não sejam os indicados nos números anteriores.

Artigo Quarto
Prazo

A cedência do uso e ocupação do terreno do domínio privado municipal será efetuada por força de transmissão de um direito de superfície temporário com um prazo de duração de 25 (vinte e cinco) anos, improrrogáveis, contados a partir da data de assinatura do contrato e constituição do direito de superfície.

Artigo Quinto
Pagamentos

1. Ao adjudicatário cumpre proceder ao pagamento das rendas mensais que se vencem no primeiro dia útil de cada mês.
2. A primeira mensalidade terá lugar após o período de carência, o qual se inicia com a assinatura do contrato e constituição do direito de superfície.
3. O valor a pagar mensalmente a partir da data referida no número anterior, inclusive, será atualizado de acordo com a lei vigente.
4. O incumprimento do disposto no número um confere o direito ao Município de Tomar de optar entre a rescisão do contrato e a aplicação de uma sanção pecuniária correspondente a 10% (dez por cento) do valor da renda em atraso.

Artigo Sexto
Ocupação e Utilização

O superficiário tomará o espaço cedido dentro do prazo de máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do contrato de constituição do direito de superfície.

Artigo Sétimo
Entrega de projeto

1. O superficiário obriga-se a submeter ao Município de Tomar pedido de aprovação do projeto no prazo de 60 (sessenta) dias após adjudicação definitiva e pedir o licenciamento no prazo de 15 dias após a notificação de concessão de licença.

2. O superficiário obriga-se ainda a concluir as obras licenciadas num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão da respetiva licença de obras, requerendo no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da conclusão dessas obras a necessária licença de exploração.

Artigo Oitavo
Obrigações do Concedente

1. O Município de Tomar obriga-se a entregar ao superficiário o terreno no estado em que se encontra, incluindo as construções aí existentes.

2. O Município de Tomar compromete-se a colaborar com o superficiário com vista ao cumprimento do contrato a celebrar, não praticando atos que causem encargos desproporcionados ao superficiário.

3. O exercício pelo Município de Tomar de poderes conferidos por normas legais ou regulamentos não constitui obstáculo ao cumprimento das obrigações do superficiário.

Artigo Nono
Obrigações Essenciais do Superficiário

O adjudicatário e superficiário obriga-se, durante a vigência do contrato, designadamente, a:

a) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para o exercício da atividade que irá prosseguir no espaço cedido;

b) Demolir, remover e tratar os resíduos nos termos da lei vigente;

c) Cumprir prazos, nomeadamente:

a. Apresentar projeto no prazo de 60 dias após adjudicação definitiva.
b. Pedir o licenciamento no prazo de 15 dias após a notificação para esse efeito.
c. Concluir as obras licenciadas num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da emissão da respetiva licença de obras,
d. Requerer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da conclusão dessas obras a necessária licença de exploração;

d) Cumprir as suas obrigações fiscais e perante a Segurança Social, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município de Tomar a consultar, por via eletrónica, a sua situação contributiva perante a Fazenda Pública e a Segurança Social;

e) Instalar, manter e substituir os equipamentos, móveis e utensílios fundamentais para a exploração das atividades na área cedida;

f) Manter todas as instalações e serviços que integram a área cedida dimensionados e adequados à clientela a servir, adequando o funcionamento aos períodos de funcionamento do Mercado Municipal de Tomar e aos períodos de maior afluência de modo a garantir a qualidade dos serviços prestados;

g) Manter uma gestão e gerência com as valências adequadas e que em sede de avaliação das propostas tenham sido consideradas.

h) Desenvolver os seus melhores esforços no sentido de garantir que as instalações, equipamentos e serviços da área explorada possam dar satisfação aos aspetos de estética, higiene, qualidade e salubridade e proporcionem serviços cómodos, seguros, rápidos e eficientes aos clientes;

i) Obter e manter devidamente atualizadas todas as licenças, designadamente alvará, e licença de exploração, autorizações ou aprovações legalmente exigidas necessárias á construção instalação e manutenção de equipamentos;

j) Dar cumprimento a todas as obrigações legais relativas à atividade económica a desenvolver, bem como suportar os custos ou encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;

k) Desenvolver os seus melhores esforços de modo a praticar medidas preventivas contra acidentes, de trabalho ou outros, divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a trabalhadores e utentes;

l) Ser diligente quanto ao aprovisionamento de bens que sejam vendidos na área cedida, garantindo a sua permanente disponibilização a clientes de forma contínua;

m) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade e os relativos à execução de obras que venha a realizar na área cedida;

n) Manter atualizado o inventário dos bens e equipamentos instalados na área cedida, facultando-o ao Município de Tomar, sempre que tal lhe seja solicitado;

o) Colaborar com a fiscalização do Município de Tomar em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato de cedência do direito de superfície, das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como dos Regulamentos Municipais de Tomar;

p) Colaborar com as entidades competentes nas áreas de fiscalização ou inspeção relativamente às atividades que sejam desenvolvidas na área cedida, acatando as suas ordens, orientações ou instruções;

q) Colaborar dentro dos limites legais com as autoridades policiais no que respeita

à área cedida;

r) Comunicar de imediato ao Município de Tomar qualquer evento que possa prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato de cedência do direito de superfície;

s) Entregar, no termo da cedência do direito de superfície, ao Município de Tomar as construções que integram a área cedida, incluindo os equipamentos que estejam afetos em regime de permanência a essas construções;

t) Dar cumprimento às demais obrigações resultantes das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como dos Regulamentos Municipais de Tomar.

Artigo Décimo
Limpeza e Segurança

1. O superficiário deve manter em bom estado de conservação e limpeza as zonas, instalações e equipamentos que integram a área cedida, nomeadamente as edificações, pavimentos e equipamentos, bem como as infraestruturas aí instaladas.

2. As instalações sanitárias devem integrar espaço específico para cidadãos com mobilidade reduzidas, ter a assistência necessária a garantir um constante estado de asseio e garantir a existência dos utensílios de higiene necessários.

3. Todos os encargos com a segurança da área cedida, bem como a sua atualização ou a correção de deficiências nesta matéria, são da responsabilidade do superficiário.

Artigo Décimo Primeiro
Manutenção e Conservação

1. O superficiário deve manter e conservar o pavimento e as construções edificadas na área cedida, durante todo o período da vigência do contrato, de modo a que no termo da mesma estejam em plenas condições de funcionamento.

2. Todos os equipamentos instalados na área cedida, destinados a prestar ou a criar as condições adequadas para a prestação dos serviços de apoio aos utentes, terão de estar sempre em bom estado de conservação e utilização e ser imediatamente substituídos ou atualizados quando não cumpram a sua função, ou revelarem falta de capacidade ou operacionalidade.

3. As revisões e reparações dos equipamentos, quando necessárias, serão efetuadas, a expensas do superficiário, no mais curto espaço de temo possível, de forma a minimizar os impactos sobre o normal funcionamento da área cedida.

4. Até dois anos antes do termo do contrato, o superficiário enviará um documento detalhado ao Município de Tomar, especificando qual o período de vida útil dos equipamentos após tal termo, sendo que, em caso algum, o período de vida útil dos equipamentos afetos à construção poderá ser inferior a 5 (cinco) anos.

Artigo Décimo Segundo
Responsabilidades Gerais de Funcionamento

1. São da responsabilidade do superficiário todos os encargos relativos ao licenciamento das instalações, designadamente equipamentos, bem como a atividade e exploração da área cedida, incluindo a conservação e manutenção da mesma, nomeadamente no que respeita ao fornecimento e/ou, abastecimento de gás, energia elétrica, extração de fumos, programa de faturação, comunicações e telecomunicações, e, bem assim, tudo o que seja necessário a uma operação de qualidade.

2. O superficiário deve privilegiar o recurso a fontes energéticas não poluentes e renováveis, e ter em conta as melhores práticas ambientais.

Artigo Décimo Terceiro
Horário de Funcionamento

O horário de funcionamento deve dar uma cobertura mínima de 10 (dez) horas por dia e ocorrer pelo menos durante 6 (seis) dias por semana, atendendo, preferencialmente, aos horários de funcionamento do Mercado Municipal de Tomar.

Artigo Décimo Quarto
Identificação e Publicidade

1. O superficiário obriga-se a manter a sua designação devidamente identificada e visível, de modo a indicar com clareza o responsável pela atividade aí exercida.

2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o superficiário não utilizará quaisquer espaços para publicidade, sem prévia autorização por escrito do Município de Tomar e mediante o pagamento de taxa devida nos termos da Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais existentes no Município.

Artigo Décimo Quinto
Eventos Especiais

Poderão ser realizados e promovidos no espaço cedido eventos especiais, como

festivais gastronómicos ou semanas temáticas, participando o Município na promoção desses eventos através dos canais gerais para a promoção de atividades económicas no concelho.

Artigo Décimo Sexto
Mudança de Local

1. O Município de Tomar pode, sempre que a lei ou o interesse público assim o justifiquem, determinar a alteração do local cedido.

2. Caso se verifique mudança nos termos do número anterior, e implique perda de instalações e/ou equipamentos, o superficiário tem direito a uma indemnização calculada com base no valor residual dos bens, não totalmente amortizados e de investimentos não recuperáveis, tendo em conta os dados contabilísticos apresentados pelo superficiário.

3. No caso de o superficiário não aceitar a mudança de local, pode o Município de Tomar denunciar o respetivo contrato, dentro do prazo de 1 (um) mês a contar da data de receção da respetiva notificação.

4. Sem prejuízo da indemnização prevista no número dois da presente Artigo, no caso da denúncia prevista no número anterior, o superficiário tem direito a ser ressarcido pelo valor pago pela constituição do direito de superfície na proporção do período ainda em falta para o termo do contrato.

Artigo Décimo Sétimo
Causas de Exclusão de Responsabilidade

1. Não há direito a indemnização, seja a que título for, em consequência de alterações de tráfego na via de acesso à área cedida ou no Mercado Municipal de Tomar, que sejam resultantes de obras de beneficiação, reparação, alargamento ou outras, bem como de medidas autoridade de caráter policial, acidentes ou quaisquer outras alterações de vias de circulação ou de regulação de tráfego.

2. O Município de Tomar deverá avisar o superficiário, sempre que possível, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da realização de obras que lhe pertencem, e que tenham influência determinante na atividade da área cedida.

Artigo Décimo Oitavo
Responsabilidade de Natureza Extracontratual

Os danos causados, quer ao Município de Tomar, quer a terceiros, resultantes da ação

ou omissão do superficiário, seus agentes ou trabalhadores, durante a vigência da cedência do direito de superfície, são da responsabilidade do superficiário.

Artigo Décimo Nono
Seguros e Responsabilidade Civil

O superficiário deverá celebrar e manter em vigor os contratos de seguros que a seguir se discriminam, durante a duração do contrato de cedência do direito de superfície:

a) Seguro de cobertura de perdas e danos acidentais causados à infraestrutura construída ou instalada, bem como de perdas e danos acidentais sofridos pelos equipamentos, máquinas e aparelhagens afetos à exploração da área cedida, que garanta o valor de reconstrução ou substituição;

b) Seguro de responsabilidade civil de construção e exploração, que garanta a responsabilidade civil extracontratual do superficiário derivada dos riscos da atividade que exerce;

c) Seguros de acidentes de trabalhos, nos termos legais;

d) Quaisquer outros que sejam exigidos ou venham a ser exigidos para o exercício da atividade.

Artigo Vigésimo
Cessão da Posição Contratual

1. A cessão da posição contratual por parte do superficiário não é permitida, bem como a celebração de quaisquer contratos que, mesmo sem essa denominação, pretendam objetivamente obter resultado semelhante ou idêntico, total ou parcial, incluindo o trespasse, sem a prévia autorização do Município de Tomar.

2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve o superficiário remeter ao Município de Tomar toda a documentação que lhe foi exigida no âmbito da hasta pública, de modo a que o Município de Tomar verifique se o cessionário cumpre as exigências legais e regulamentares necessárias ao exercício da respetiva atividade.

3. O disposto no número um da presente Artigo não é aplicável ao Município de Tomar, bastando que comunique ao superficiário a cessão da posição contratual a que der lugar.

4. A prática de quaisquer atos ou contratos em violação do disposto do número um da presente Artigo confere ao Município de Tomar o direito de rescindir o contrato de constituição do direito de superfície, com a consequente perda dos montantes já entregues pelo superficiário.

Artigo Vigésimo Primeiro
Fiscalização

1. O Município de Tomar pode, sempre que o entenda conveniente, fiscalizar a execução do contrato, de modo a verificar se o mesmo está a ser devidamente cumprido e se estão a ser respeitadas todas as normas legais e regularmente aplicáveis.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o superficiário obriga-se a facultar o acesso a toda a área cedida ao Município de Tomar, seus trabalhadores ou entidades externas, incumbidas de proceder à fiscalização.

Artigo Vigésimo Segundo
Penalizações

1. Sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato, o Município de Tomar pode, com observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do CCP, aplicar multas em caso de incumprimento pelo adjudicatário e superficiário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Município emitidas nos termos da lei, do programa ou do contrato.

2. O montante das sanções pecuniárias varia em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre os limites mínimo de €50,00 (cinquenta euros) e máximo de €5.000,00 (cinco mil euros), sem prejuízo da penalização prevista nas Artigos Trigésima Quinta do Programa e Trigésima Primeira do Caderno de Encargos.

3. A aplicação das sanções pecuniárias contratuais é precedida de audiência escrita ao superficiário, para se pronunciar no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação.

4. Se o superficiário não proceder ao pagamento voluntário das sanções pecuniárias que lhe forem aplicadas no prazo de 60 (sessenta) dias, o Município pode utilizar os meios jurídicos ao seu dispor, nomeadamente de natureza executiva, para a respetiva cobrança.

Artigo Vigésimo Terceiro
Rescisão

Para além dos casos previstos no presente Caderno de Encargos, o Município de Tomar pode proceder à rescisão do contrato nos casos a seguir indicados:

a) Apresentação do superficiário à insolvência ou a processo especial de recuperação de empresas;

b) Cessação ou interrupção, injustificada, total ou parcial, da manutenção ou exploração da área cedida;

c) Exercício de atividades e prestação de serviços não autorizados ou não previstos no Caderno de Encargos e no contrato;

d) Prática de atos que visem a cessão da posição contratual, no todo ou em parte, sem a prévia autorização do Município de Tomar;

e) Deficiências no regular funcionamento da área cedida, bem como omissões geradoras de situações de insegurança para pessoas e bens;

f) Ausência de manutenção e conservação dos equipamentos instalados na área cedida;

g) Oposição ao exercício de poderes de fiscalização do Município de Tomar ou desobediência às suas instruções;

h) Incumprimento de decisões judiciais e administrativas;

i) Incumprimento ou atraso por mais de 60 (sessenta) dias para reposição das infraestruturas ou reinício da prestação de serviços em caso de sinistro;

j) Incumprimento ou cumprimento deficiente das normas de direito público aplicável em matéria ambiental;

k) Não celebração ou não manutenção em vigor dos contratos de seguro nos termos previstos no presente Caderno de Encargos ou outros legalmente impostos;

l) Violação de qualquer das obrigações constantes da Artigo Nona do presente Caderno de Encargos que pela sua gravidade impossibilitem a manutenção do contrato.

Artigo Vigésimo Quarto
Modo do Procedimento para Rescisão

1. Nos casos de incumprimento previsto no número anterior, o Município de Tomar notificará o superficiário para que, no prazo que lhe for indicado, sejam cumpridas as suas obrigações e corrigidas ou reparadas as consequências que daí possam advir.

2. Findo o prazo a que se refere o número anterior sem que tenha sido minimizado ou removido o incumprimento, ao Município de Tomar assiste-lhe o direito de rescindir, o contrato, mediante comunicação enviada ao superficiário, por correio registado com aviso de receção.

3. A rescisão do contrato a que se refere o número anterior produz efeitos imediatos e implica a perda de todos os montantes entregues pelo superficiário.

Artigo Vigésimo Quinto
Rescisão pelo Superficiário

Assiste ao superficiário o direito de rescindir o contrato nos casos em que o Município de Tomar não proporcione o cumprimento das obrigações do superficiário ou torne oneroso tal cumprimento, designadamente praticando atos que obstruam tal cumprimento.

Artigo Vigésimo Sexto
Cessação de Obrigações Relacionadas

1. No termo do contrato ou com a sua rescisão cessam automaticamente todas as relações contratuais que o superficiário tenha estabelecido com terceiros para o desenvolvimento da atividade na área cedida.

2. Cabe ao superficiário inserir nos contratos Artigos que permitam o cumprimento do disposto no número anterior, sob pena de ser sua a responsabilidade pela não observância.

Artigo Vigésimo Sétimo
Bens e Equipamentos

1. Consideram-se afetos à área cedida ao abrigo do direito de superfície, todos os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo superficiário em cumprimento do contrato que fiquem afetos com caráter de permanência à construção, independentemente da titularidade do direito de propriedade.

2. O superficiário obriga-se a apresentar um inventário dos bens afetos à área cedida 60 (sessenta) dias após o início da exploração, bem como apresentar inventário atualizado todos os anos subsequentes na vigência do direito de superfície.

3. Os Bens e Equipamentos afetos à área cedida e que tenham caráter de permanência, são transferidos para o Município de Tomar no final do prazo de vigência do direito de superfície, sem direito a qualquer tipo de contrapartida.

Artigo Vigésimo Oitavo
Comunicações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras sobre comunicações entre as partes, estas devem ser efetuadas por escrito e mediante carta dirigida, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio de cada uma, tal como identificado no contrato a celebrar.

2. As comunicações efetuadas nos termos do número anterior, considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção ou, se fora das horas normais de expediente, no dia útil imediatamente seguinte, salvo quando efetuadas por telefax que não seja perfeitamente legível pelo respetivo destinatário, desde que este comunique esse facto ao emitente da comunicação, no dia útil seguinte à receção da mesma.

3. As notificações a efetuar na execução do contrato a celebrar serão efetuadas por carta registada com aviso de receção.

Artigo Vigésimo Nono
Casos Fortuitos ou de Força Maior

1. Nenhum dos outorgantes incorrerá em responsabilidade e não será considerado motivo de rescisão do contrato facto fortuito ou de força maior, designadamente: alteração grave de ordem pública, greves, desde que de ordem nacional ou sectorial, terramoto, inundações, incêndio, ciclone, epidemia, raio ou radiações nucleares ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.

2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte no prazo de 5 (cinco) dias úteis, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

3. Não são considerados casos fortuitos ou de força maior, condições climatéricas adversas que não correspondam a situações que possam ser classificadas de catástrofe natural.

Artigo Trigésimo
Contagem de Prazos

À contagem de prazos previstos no contrato a celebrar e no presente Caderno de Encargos são aplicáveis as seguintes regras:

a) Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;

b) Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;

c) O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa

data, mas se no último mês não existir dia correspondente, o prazo finda no último dia desse mês;

d) O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte;

e) Considera-se que o serviço não está aberto ao público quando for concedida tolerância de ponto, total ou parcial.

Artigo Trigésimo Primeiro
Atraso no prazo de execução

1. Por cada mês completo de atraso na execução das obras e inicio da atividade por motivos imputáveis ao adjudicatário, poderá o Município aplicar uma penalização de 0,5% face ao valor do investimento.

2. As penalizações a que houver lugar serão descontadas na garantia bancária, a qual deverá ser elevada ao valor inicial no prazo de 10 dias, caso contrário o Município pode reclamar o pagamento da garantia no valor restante.

Artigo Trigésimo Segundo
Caução

1. No prazo de 10 dias úteis após a notificação ao adjudicatário, este deverá prestar uma caução de 25% do valor total da renda.

2. A caução é prestada preferencialmente mediante garantia bancária, podendo o adjudicatário optar pelo seguro-caução.

3. O recurso ao depósito de dinheiro ou títulos, efetua-se numa instituição de crédito, à ordem da entidade previamente indicada nos documentos que servem de base ao procedimento, devendo ser especificado o fim a que se destina.

4. Se o adjudicatário prestar a caução mediante garantia bancária, esta deve ser na modalidade *on first demand*.

5. O adjudicatário pode pedir a libertação até 90% da caução logo que esteja realizado pelo menos 25% de investimento corpóreo,

6. Todas as despesas derivadas da prestação da caução são da responsabilidade do adjudicatário

Artigo Trigésimo Terceiro
Regras de Interpretação e Redução

1. As divergências que existam entre os documentos relativos à hasta pública e o contrato a celebrar devem ser interpretados da seguinte forma:
   a) Em primeiro lugar, aplica-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;
   b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da lei e do Caderno de Encargos.
2. Se alguma disposição ou Artigo do presente Caderno de Encargos for considerada nula, anulável ou não executória, a mesma não afetará a sua validade, considerando-se essa disposição, ou Artigo, como não escrita.

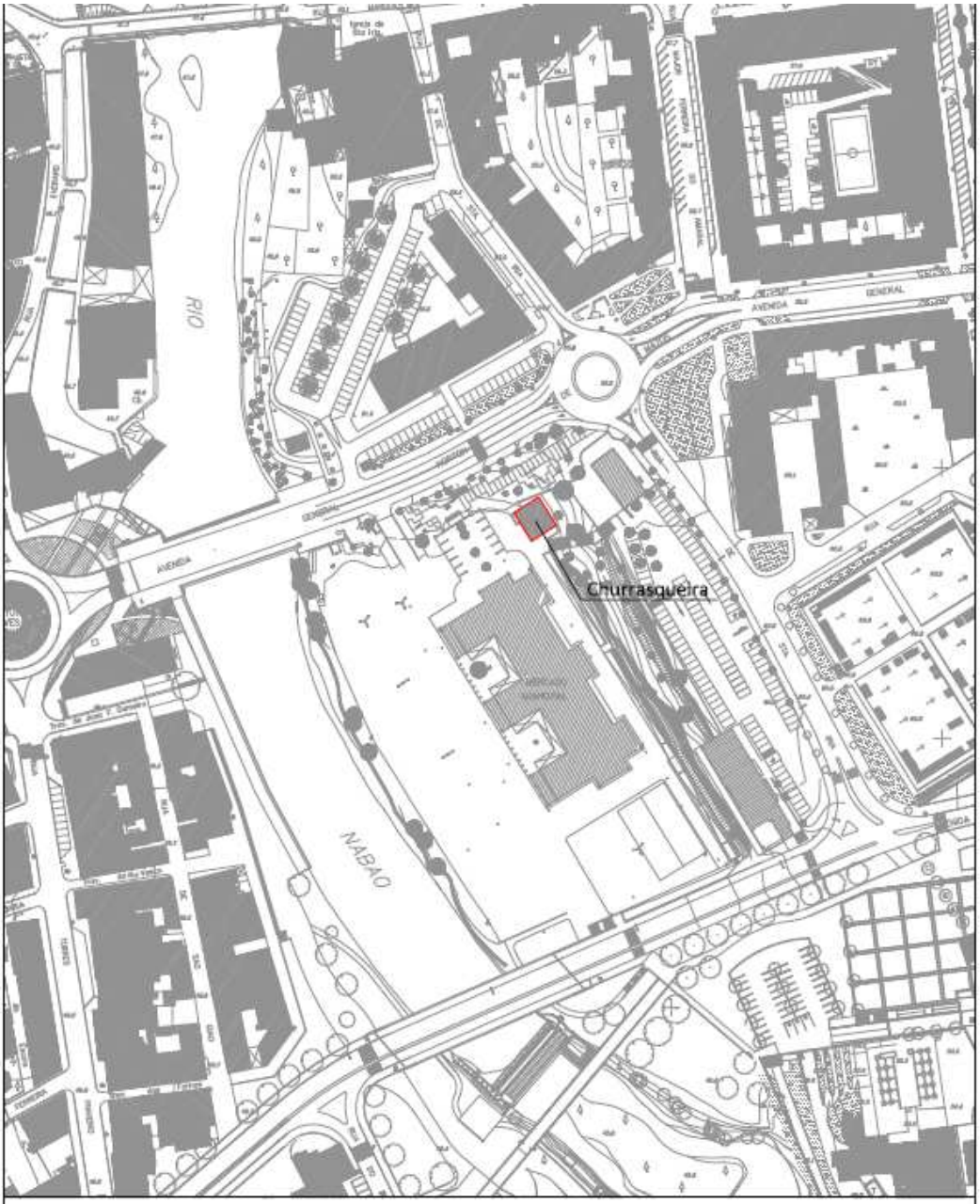
Artigo Trigésimo Quarto
Foro Competente e Lei Aplicável

Para resolução de todos os litígios decorrentes do presente Caderno de Encargos e do contrato a celebrar fica desde já estipulada a competência do Tribunal Administrativo do Círculo de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

ANEXOS DO CADERNO DE ENCARGOS

(elementos relativos ao imóvel a ceder)

- *Planta de Localização;*



- *Fotos;*