

**CONTRATO DE CONCESSÃO DO DIREITO EXPLORAÇÃO DO ESPAÇO DESTINADO A CAFETARIA, SITO NA OFICINA DA REGUEIFA E DO BISCOITO, EM VALONGO.**

Aos dias 28 de Julho de dois mil e vinte e três nesta cidade de Valongo e Edifício dos Paços do Concelho, perante mim [REDACTED]

[REDACTED] de

[REDACTED] Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Valongo, Dr. José Manuel Pereira Ribeiro, compareceram como outorgantes:-----

**PRIMEIRO – Município de Valongo**, pessoa coletiva número 501.138.960, representado no ato pela Sra. Eng<sup>a</sup>. Ana Maria Martins Rodrigues de cuja Câmara Municipal é Vice Presidente.--

**SEGUNDO – Telma Maria Pinto Leite da Rosa Martins**, contribuinte fiscal número 207.627.843, [REDACTED]

[REDACTED] conforme documentos juntos ao processo.-----

Verifiquei a identidade do primeiro outorgante por conhecimento pessoal e a do segundo outorgante pela apresentação do respetivo Cartão Cidadão. Do meu conhecimento pessoal são também a qualidade do primeiro outorgante, bem como os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato.-----

E, pelo primeiro outorgante foi dito: - Que por despacho do Sr. Presidente, datado do dia 12 de junho de 2023 foi adjudicado ao segundo outorgante, precedendo de concurso público, a Concessão do direito à exploração do espaço destinado a Cafeteria, sito no Edifício da Oficina da Regueifa & do Biscoito de Valongo, nas seguintes condições:-----

**Cláusula Primeira**

**1** - O direito à exploração da Cafeteria é atribuído por concessão pelo prazo de dois anos, ao segundo outorgante, prorrogável por períodos de dois anos se não for denunciado por qualquer das partes, por escrito, com antecedência mínima de 90 dias, da data da sua caducidade ou das suas renovações até ao limite de 10 anos.-----

**2** - O espaço da cafeteria, localizado no edifício da Oficina da Regueifa & do Biscoito de Valongo, tem uma área interior de 49 m2 e uma área de esplanada de 46 m2, conforme planta anexa.-----

**Cláusula Segunda**

**1** - O espaço concessionado funcionará de segunda a domingo, ininterruptamente, das 8:00h às 20:00h, com a possibilidade de ser alterado de acordo com o horário da Oficina da Regueifa & do Biscoito de Valongo.-----



2 - Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido, depende de autorização prévia e expressa do representante do Município de Valongo.-----

#### **Cláusula Terceira**

1 - Pela utilização do referido espaço é devida uma importância mensal, cujo montante será de 325,00€ (trezentos e vinte e cinco euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor, a pagar até ao dia 8 do mês anterior a que respeita, após receção da respetiva fatura.-----

2 - O preço mensal devido pela Concessão será atualizado, anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas publicado pelo INE. A atualização terá por base o coeficiente que vier a ser estabelecido pelo aviso referido nos termos do nº 2 do artigo 24.º, da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, - Regime de Arrendamento Urbano.-----

3 - No caso de se verificar mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado ao pagamento dos valores em dívida, acrescidos de 20%.-----

#### **Cláusula Quarta**

1 - O espaço concessionado funcionará como estabelecimento de Cafeteria, com esplanada no seu exterior, em espaço definido pelo Município.-----

2 - O funcionamento da esplanada é indissociável do funcionamento da cafeteria, não podendo em caso algum funcionar independentemente desta.-----

3 - O Concessionário obriga-se a desempenhar a atividade concessionada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.-----

4 - O Concessionário deve garantir o funcionamento contínuo da cafeteria, durante todo o ano, nos termos da cláusula anterior.-----

5 - É interdita a instalação de qualquer tipo de máquina de jogos.-----

#### **Cláusula Quinta**

1 - Para a cafeteria, o Município de Valongo disponibilizará os equipamentos e mobiliário constantes do anexo I do caderno de encargos.-----

2 - O Município de Valongo não disponibiliza qualquer outro equipamento para além do referido no número anterior, sendo que a responsabilidade e o encargo com a aquisição de mobiliário e equipamentos que venham a ser considerados, pelo concessionário, como adequados e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, ficam por conta do mesmo, permanecendo propriedade deste.-----

3 - O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.-----



4 - A instalação do mobiliário, equipamentos e outros dispositivos referidos nos números 2 e 3, carece de prévia aprovação do representante do Município de Valongo.-----

#### Cláusula Sexta

Obrigações do Concessionário-----

1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:-----

a) Abrir o estabelecimento ao público no prazo máximo de 15 (quinze) dias seguidos, após a data da celebração do contrato de concessão do direito de Exploração;-----

b) Cumprimento do Plano de Exploração apresentado na proposta.-----

c) É obrigatório a venda de biscoitos produzidos no Concelho e na Oficina, em pacotes e a granel.-----

2 - No ato da entrega do espaço a conceder, será feito um inventário de todo o património existente, que será anexo ao contrato a celebrar, ficando o Concessionário responsável pela sua conservação e fiel depositário do mesmo.-----

3 - O concessionário obriga-se a manter em permanente estado de funcionamento, conservação e segurança de todos os bens e equipamentos afetos à concessão e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinam por desgaste físico, avaria, deterioração ou por se tornarem obsoletos, furto, incêndio, efetuando as reparações, renovações e adaptações necessárias.-----

4 - O concessionário obriga-se a proceder à manutenção dos espaços, por forma a assegurar a manutenção das condições em que o mesmo lhe foi entregue.-----

5 - O concessionário obriga-se a cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao exercício da atividade, bem assim como ao pagamento de todas as licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros, sendo que antes da celebração do contrato deverá fazer prova de que se encontra coletado para a atividade respetiva.-----

6 - Suportar os encargos com o funcionamento da instalação, designadamente água e energia elétrica bem como a requisição ou alteração dos respetivos contadores.-----

7 - O concessionário obriga-se a contratar e manter atualizado, durante todo o período da vigência do contrato, um seguro de Multirisco que cubra danos até ao montante de 25.000,00 euros, com direitos ressalvados em favor do Município de Valongo, bem como um seguro de Responsabilidade Civil de Exploração.-----

#### Cláusula Sétima

1- É da estrita responsabilidade do concessionário assegurar a limpeza e conservação de todo o espaço concessionado.-----



2 - Deverá manter o local afeto à concessão em bom estado de salubridade e asseio, depositando o lixo em local próprio;-----

3 - O concessionário garantirá que o abastecimento, manutenção e limpeza do espaço ocorra fora do seu horário de funcionamento.-----

#### **Cláusula Oitava**

1 - São da responsabilidade do concessionário e correm por sua conta, todas as obras de reparação, beneficiação e conservação ordinária nos espaços concessionados, carecendo sempre de autorização expressa e prévia do representante do Município de Valongo, mediante pedido escrito acompanhado das peças escritas e ou desenhadas, suficientes para as definir.--

2 - Não obstante o disposto do número anterior o Município de Valongo poderá ordenar, precedendo vistoria técnica, as obras que forem consideradas necessárias à boa conservação das instalações.-----

3 -No termo do contrato o concessionário é obrigado a restituir os espaços no estado que os recebeu, ressalvando as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o fim do contrato.-----

#### **Cláusula Nona**

1 - Todo o pessoal, enquanto estiver ao serviço, deverá encontrar-se devidamente fardado e o mesmo deverá apresentar permanentemente um ar asseado.-----

2 - O fardamento a que se refere o número anterior deverá ser sujeito à prévia aprovação do representante do Município de Valongo e deve conter a logomarca da oficina.-----

3 - O prestador de serviços é responsável por todas as obrigações relativas ao seu pessoal, designadamente, salários, seguros e contribuições obrigatórias, bem pela disciplina e aptidão do mesmo.-----

#### **Cláusula Décima**

1 - O Município de Valongo tem o direito de realizar inspeções ao estado de conservação da cafetaria e equipamentos a ela afetos, bem como fiscalizar a exploração e o cumprimento dos deveres do Concessionário nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, cláusulas contratuais e a legislação aplicável em vigor e, nomeadamente no que se refere:-----

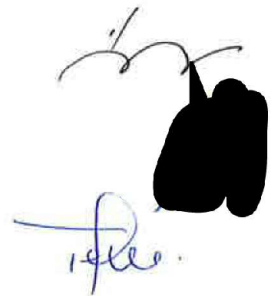
a) À qualidade do serviço prestado;-----

b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;-----

c) Ao bom estado do mobiliário, equipamento e palamenta utilizada;-----

d) Às relações do concessionário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas.-----

2 - O Município de Valongo notificará o concessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover a sua rápida correção.-----



### Cláusula Décima Primeira

- 1 - Constituem causas de revogação da concessão de exploração:-----
- a) Transmissão da exploração para terceiros, sem prévio consentimento expresso do Município de Valongo;-----
  - b) Utilização das instalações para uso diferente do constante do contrato;-----
  - c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas pelo Município de Valongo relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização;-----
  - d) Falta de pagamento da contrapartida mensal da concessão, por período superior a 2 meses;-----
  - e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário no exercício das atividades, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;-----
  - f) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento de estabelecimentos desta natureza, incluindo as atinentes a saúde e higiene;-----
  - g) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Município de Valongo;-----
- 2 – Em caso de resolução do contrato, o concessionário será notificado para retirar os bens móveis que lhe pertençam no máximo de 30 dias, a contar da data da notificação, devolvendo as instalações em bom estado de conservação.-----
- 3 - Não é devida, pelo Município de Valongo, qualquer indemnização por motivo da revogação da concessão nos termos da presente cláusula.-----

### Cláusula Décima Segunda

- 1 – A concessão de exploração caduca com a falência ou insolvência do concessionário.-----
- 2 - Em caso de caducidade, o concessionário não tem direito a qualquer indemnização nem à devolução da caução, nem o Município de Valongo assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do Concessionário. -----

### Cláusula Décima Terceira

- 1 – A concessão de exploração termina findo o seu prazo ou das suas prorrogações, sem que o Concessionário tenha direito a qualquer indemnização em relação a obras ou benfeitorias que tenha realizado ou alegar o direito de retenção.-----
- 2 - As instalações, deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira responsabilidade do concessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.-----

**Cláusula Décima Quarta**

O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, sem autorização prévia e expressa do representante do Município de Valongo.-----

**Cláusula Décima Quinta**

Para garantia do cumprimento do presente contrato e a título de caução, o concessionário efetuou na tesouraria através da guia de Recebimento nº 09/04, em 04 de julho do ano em curso, o valor de 975,00€ ( novecentos e setenta e cinco euros)-----

**Cláusula Décima Sexta**

O presente contrato produz efeitos a partir de 01 de agosto de 2023.-----  
Pelo segundo outorgante foi dito que, na qualidade em que outorga, aceita o presente contrato nos seus precisos termos, obrigando-se assim as partes ao seu integral cumprimento.-----  
Assim o disseram e outorgaram.-----  
Este contrato foi elaborado em duplicado e assinado, sendo um exemplar para cada um dos outorgantes.-----

O Primeiro Outorgante: 

O Segundo Outorgante: 

O Oficial Público: 



**ANEXO I**

**MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTO**

ART.º	Descrição	Unid	Quant
<b>1</b>	<b>EQUIPAMENTO HOTELEIRO P/ CAFETARIA</b>		
1.1	Armário frigorífico expositor, c/ porta de vidro, c/ capacidade 341 Litros, dim. 590X643X1820 marca Carel.	un	1,00
1.2	Apanha-fumos do tipo parietal, c/ 2 filtros de gorduras 500x500x50mm, aço inox, dim 1100x600x600.	un	1,00
1.3	Torradeira elétrica, de construção em aço inox, c/ isolamento superior c/ lâ rocha mineral, c/ tabuleiro p/ resíduos e grelha amovível, c/ capacidade de 12 fatias de pão de forma, dim. 490x270x370 marca PNH BY PINHA	un	1,00
1.4	Máquina produtora de cubos de gelo, de construção em aço inox, com produção de 22 Kg/24h, dim. 350x475x590, marca ITV ICE MAKERS.	un	1,00
1.5	Infra-grelhador simples, c/ estrutura em aço inox, c/ placa canelada em ferro fundido, c/ escova de limpeza e molheira, marca Fiamma.	un	1,00
1.6	Bancada de apoio, c/ prateleira inferior, c/ local máquina cubos de gelo, c/ lateral direito tapado, c/ porta de abrir, dim. 980x60x850.	un	1,00
1.7	Bancada de apoio, dim. 2120x600x850, para lava-louça de encastrar c/ prateleira inferior, c/ local máquina de lavar louça, c/ portas de abrir, aço inox.	un	1,00
1.8	Máquina de lavar louça de carregamento frontal c/ capacidade de 30 cestos/hora, c/ construção em aço inox, c/ eletrobomba de 0,25 HP, c/ cesto quadrado de 350x350 mm, dim. 406x435x600, c/ comandos da máquina na zona frontal superior, marca CEMPACK STEEL.	un	1,00
1.9	Moinho de café automático, c/ tremonha de 1,5 Kg, c/ doseador, c/ regulador de moagem, dim. 210x370x550, marca QUALITY EXPRESS.	un	1,00
1.10	Bancada de parede em forma de "U" para apoio à cafeteria, sob a forma de tampo numa peça única, composto por cerca de 94% de quartzo natural, espessuras 3 cm, cor Negro Stellar, cantos 2+2 sem chanfro, constituído por três peças com as dimensões de: 2500x650x900 (altura da ilharga) + 1500x650 e 2600x650 (este encastrado no mobiliário balcão), com área total de 5,00 m2 de tampo e ilharga, incluindo estrutura metálica de suporte.	vg	1,00
1.11	Bancada de apoio, c/ tulha p/ borras de café, c/ prateleira intermédia e inferior, dim. 1600x600x850, aço inox.	un	1,00
1.12	Bancada de encosto refrigerada em aço inox, c/ câmara de frio c/ 2 portas, c/ capacidade p/ 181 litros, c/ refrigeração ventilada, c/ prateleiras interiores amovíveis, dim. 1515x600x850, MR 602, marca Coldkit.	un	1,00
1.13	Bancada de apoio, c/ gaveta, c/ travamento inferior, c/ lateral esquerdo tapado, aço inox, dim.1305x600x850.	un	1,00
<b>2</b>	<b>MOBILIÁRIO P/ CAFETARIA</b>		
2.1	Balcão de receção, dim 3270(C)x830(A1)x1022(A2) estrutura metálica com pintura epoxy texturado, tampo e painel frontal em melamina.	un	1,00
2.2	Banco alto, curvatura polipropileno reforçado com fibra de vidro.113 AxP53xL50x75cm, Alumínio satinado para uso exterior.113AxP53xL50x75.	un	6,00
2.3	Mesa alta, redonda alta, dobrável na cor branca, de empilhamento, de alumínio satinado, 600 (D)x1040mm (A).	un	2,00
2.4	Mesa modelo, redonda alta, dobrável na cor branca, de empilhamento, de alumínio satinado, 600(D)x740(A), marca DOMTALIA.	un	8,00
2.5	Cadeira, empilhável, Medidas: 830x530x 470x450mm, marca FORYOU.	un	16,00





