



Programa e condições de procedimento hasta pública – 3

***PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA
ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA
EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO
DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO
NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE 2026***



PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA

NOME DO PROGRAMA

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

CONSIDERANDOS

No edifício sede da Freguesia de Silvalde, propriedade da autarquia, sito no Largo da Igreja, freguesia de Silvalde, concelho de Espinho, existe um espaço destinado a exploração como snack bar/cafetaria, destinando-se à comunidade e ao público em geral.

O espaço em questão tem acesso direto pelo interior do edifício sede da Junta ou pelo Largo da Igreja, sendo as respetivas instalações sanitárias (WC's masculino e feminino), partilhadas com a Unidade de Saúde Familiar - Mar à Vista, valência do Ministério da Saúde instalada no mesmo edifício.


A Junta de Freguesia de Silvalde considera que é do interesse público da respetiva comunidade local e dos utentes dos serviços e valências instalados neste edifício, que esse espaço esteja a ser explorado comercialmente, enquanto estabelecimento de restauração e bebidas do tipo cafetaria, nos termos previstos na lei, e em funcionamento durante todo o ano, inclusivamente para dar algum apoio ao Parque Infantil, que encontra instalado no exterior do edifício.

PROGRAMA

ARTIGO 1.º

Em conformidade com o presente Programa e Condições, realizar-se-á no dia 12/06/2026, pelas 19H00 horas, no Salão Nobre da Freguesia, perante a Comissão para esse fim nomeada, a Hasta Pública para atribuição, a título precário da exploração económica do espaço destinado a cafetaria, sito no edifício/sede na Freguesia de Silvalde e Concelho de Espinho, com as seguintes características:

- a). Área: 63 m²
- b). Base de Licitação: 500,00 € (Quinhentos euros)
- c). Preço Mensal: 400,00 € (Quatrocentos euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor
- d). Duração: Pelo período de 42 meses, com início a partir da data da celebração do contrato a realizar em 01/07/2026 e término em 31/12/2029, não existindo possibilidade de renovação.
- e). O valor resultante da arrematação constitui contrapartida financeira pela atribuição da exploração e não se confunde com a prestação mensal.

	PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA	
	NOME DO PROGRAMA	PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

ARTIGO 2.º

Após o início da praça e depois de lidas as condições, proceder-se-á à licitação verbal entre os interessados presentes.

ARTIGO 3.º

a). Só podem concorrer à arrematação, pessoas singulares (em nome próprio ou devidamente representadas) ou pessoas coletivas através dos seus legais representantes, que tenham a sua situação fiscal e contributiva regularizada – devendo apresentar no ato as respetivas certidões de não dívida atualizadas.

b). Se o concorrente for pessoa coletiva, terá de apresentar documento comprovativo da concessão de poderes para a arrematação e a Certidão Permanente do Registo Comercial (ou código de acesso para consulta).

ARTIGO 4.º

Por questões de imparcialidade, transparência e igualdade de oportunidades, a participação no presente procedimento encontra-se vedada às seguintes entidades:

a). Trabalhadores em funções públicas na Freguesia de Silvalde (ou colaboradores da autarquia com outros vínculos), seus cônjuges, ascendentes e descendentes, bem como quaisquer pessoas coletivas das quais os mesmos façam parte dos respetivos órgãos sociais;

b). Pessoas singulares ou coletivas a que se encontre atribuída a exploração económica de espaços da Freguesia destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas, e ainda seus ascendentes e descendentes, bem como quaisquer pessoas coletivas dos quais os mesmos façam parte dos respetivos órgãos sociais;

ARTIGO 5.º

A licitação começa pelo preço base referido na alínea b). do Artigo 1.º e os lanços não serão inferiores a 10% dessa base de licitação.

ARTIGO 6.º

A praça estará aberta pelo menos quinze minutos e o último lanço de cada licitação anunciar-se-á pelo menos três vezes.


ARTIGO 7.º

Finda a licitação, o preço máximo atingido servirá de base ao despacho de adjudicação definitiva ou de anulação da praça, a proferir pelo Presidente da Junta.

ARTIGO 8.º

Página 3 de 10



	PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA	
	NOME DO PROGRAMA	PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

O adjudicatário provisório será, em princípio, o que oferecer maior lanço.

ARTIGO 9.º

a). O adjudicatário pagará no ato da adjudicação provisória 50% do valor oferecido que serviu de base à arrematação.

b). A primeira destas importâncias será devolvida ao adjudicatário, no caso de, por motivo que não lhe seja imputável, não se efetuar a adjudicação definitiva.

ARTIGO 10.º

O pagamento dos restantes 50% do valor oferecido que serviu de base à arrematação será efetuado 15 dias após conhecimento do despacho de adjudicação definitiva.

ARTIGO 11.º

A adjudicação definitiva depende de despacho do Presidente da Junta de Freguesia de Silvalde.

ARTIGO 12.º

A ocupação e exploração económica do espaço é titulada por contrato a celebrar nesta Freguesia.

ARTIGO 13.º


A adjudicação definitiva fica dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de uma caução ou garantia bancária no valor correspondente a três vezes o valor da prestação mensal, a prestar no prazo de dez dias a contar da adjudicação provisória.

ARTIGO 14.º

A caução ou garantia bancária poderá ser acionada pela Junta de Freguesia de Silvalde caso o adjudicatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário não execute no prazo fixado.

ARTIGO 15.º

A adjudicação definitiva fica igualmente dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce qualquer das atividades incluídas na Secção I – Alojamento, Restauração e Similares do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – Revisão 4, que entrou em vigor a partir de 1 de janeiro de 2025, de acordo com Regulamento Delegado (UE) 2023/137, num prazo de três dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

	PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA	
	NOME DO PROGRAMA	PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

ARTIGO 16.º

Na realização da hasta pública observar-se-ão subsidiariamente as disposições legais aplicáveis.

CONDIÇÕES

1. O espaço em causa destina-se à instalação de serviço de cafetaria interior e exterior com a esplanada, aberto ao público em geral, e será entregue conforme se encontra, não aceitando a Junta de Freguesia de Silvalde qualquer reclamação a esse respeito.
2. O adjudicatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer, bem como da Lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, autorizações ou outros títulos habilitantes previstos, necessários e/ou exigíveis para tal.
 - 2.1. Mais se responsabilizando o adjudicatário pela realização dos trabalhos e obtenção dos títulos e certificações que eventualmente se afigurem como necessários para a instalação do estabelecimento e realização da atividade autorizada para o espaço e que aí pretende exercer.
3. O adjudicatário aceita o espaço nas condições em que o mesmo se encontra, sendo de sua responsabilidade e encargo quaisquer trabalhos de adaptação que se afigurem realizar no espaço para instalação dos meios e equipamentos de exploração económica do mesmo como cafetaria, estando aqueles trabalhos sujeitos a prévia autorização, por escrito, da Junta de Freguesia de Silvalde.
4. O adjudicatário não se encontra autorizado a realizar qualquer tipo de obras ou alterações no espaço objeto da exploração que extravasem o âmbito previsto no ponto anterior.
5. Fica a cargo do adjudicatário o apetrechamento que considere indispensável no que se refere ao mobiliário, maquinaria, rouparia, utensílios de cozinha e copa, e demais equipamento em geral, com vista à boa exploração do estabelecimento em causa e ao cumprimento de todos os requisitos e obrigações legais aplicáveis à atividade que exerça no espaço.
6. O adjudicatário assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação do espaço e da respetiva exploração económica do mesmo, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes desta adjudicação.
7. A atribuição da ocupação deste espaço é feita, a título precário e não está subordinada ao regime de arrendamento urbano, com início a partir da data de celebração do Contrato vigorará pelo período de 44 meses, não existindo possibilidade de renovação.



PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA

NOME DO PROGRAMA

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

7.1. O adjudicatário só se encontra autorizado a proceder à exploração comercial do espaço objeto do presente procedimento no período de vigência da atribuição e apenas dentro do horário para o qual estiver devidamente licenciado.

7.2. Sendo-lhe, contudo, permitido ocupar o espaço no tempo que o antecede e sucede o indicado prazo, por um período de quinze dias, para efeitos de montagem e desmontagem dos materiais e equipamentos necessários à exploração comercial do mesmo.

8. O preço mensal a pagar pela ocupação do espaço é de 400,00€ (quatrocentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

9. O adjudicatário fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, telefone e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a instalação dos respetivos contadores para o espaço em questão, junto das entidades competentes.

10. O adjudicatário efetuará o pagamento do valor mensal até ao dia 8 de cada mês, na Secretaria da Junta de Freguesia de Silvalde.

11. A presente atribuição não está subordinada principal ou subsidiariamente às leis reguladoras do inquilinato.


12. Fica proibida a transmissão total ou parcial da ocupação sem prévia autorização da Junta de Freguesia de Silvalde, mediante requerimento do adjudicatário devidamente fundamentado.

12.1. A transmissão total ou parcial da atribuição e do direito de ocupação e exploração do espaço só poderá ser autorizada em casos devidamente justificados, mediante requerimento do adjudicatário devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo presente procedimento, bem como que os reunia e cumpria à data da atribuição inicial.

13. São causas de caducidade e de resolução da presente atribuição, no decurso do prazo, o incumprimento por parte do adjudicatário das obrigações constantes das presentes condições, das demais cláusulas do contrato que titula a presente adjudicação e das disposições legais aplicáveis, e o interesse da Junta de Freguesia de Silvalde devidamente justificado.

14. Finda a atribuição em qualquer dos casos da condição anterior, o adjudicatário não poderá alegar o direito de retenção em relação a obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

15. O adjudicatário fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Junta de Freguesia e ao Estado.

	PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA	
	NOME DO PROGRAMA	PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

16. Sob pena de constituir justa causa para rescisão do contrato, o concessionário obriga-se a manter o bom nível do serviço, e sempre em estrito cumprimento das regras sanitárias aplicáveis, e ainda a dar diária e contínua assistência à exploração do estabelecimento e a manter o seu bom nome comercial no mercado através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

16.1. O adjudicatário da exploração obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento daquele estabelecimento e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição de exploração, devendo recrutar pessoal qualificado e competente, cumprindo as regras e obrigações que da lei resultem nessa matéria.

16.2. Fica a cargo do adjudicatário o apetrechamento que considere indispensável no que se refere ao mobiliário, maquinaria, roupa, utensílios de cozinha e copa, e demais equipamentos em geral, com vista à boa exploração deste espaço como estabelecimento de restauração e bebidas do tipo de cafeteria.

17. A utilização que pelo adjudicatário seja feita do espaço objeto do presente procedimento não pode colidir com o bom funcionamento da USF – Mar à Vista – Pólo de Silvalde e o Parque Infantil, nem com a atividade desenvolvida pela Junta de Freguesia neste âmbito.

18. O adjudicatário fica obrigado no âmbito de exploração económica do espaço em causa, que lhe é atribuída a título precário pelo presente procedimento, a respeitar as normas legais e regulamentares aplicáveis – nomeadamente em matéria de ruído, higiene e segurança, sem prejuízo das demais – bem como ainda manter uma convivência urbana e cordial com os serviços da Freguesia e demais pessoas com quem se possa vir a relacionar no âmbito da execução da presente atribuição.

19. A Junta de Freguesia de Silvalde não se responsabiliza por qualquer dano ou roubo de quaisquer bens, valores, materiais ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos pelo adjudicatário, em espaço objeto do presente procedimento, no âmbito da respetiva atribuição.

20. O adjudicatário obriga-se ainda, no âmbito de exploração económica do espaço em causa, que lhe é atribuída a título precário pelo presente procedimento, a adquirir os seguros adequados e necessários a acautelar qualquer eventualidade que possa suceder no decurso daquela utilização e da atividade aí exercida, nomeadamente contra danos, de acidentes pessoais e de responsabilidade civil extracontratual.

21. Constituem ainda deveres especiais do adjudicatário:

a) Não utilizar o espaço em questão para outro fim que não o da presente adjudicação e qualquer outro contrário à lei e aos bons costumes;

b) Cumprir o horário de funcionamento que lhe seja fixado para a exploração do espaço;



PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA

NOME DO PROGRAMA

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

c) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo da cafetaria, durante a vigência da adjudicação, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento que lhe seja fixado pelo licenciamento e nos termos previstos pelas presentes condições;

d) Respeitar e garantir escrupulosamente o cumprimento de todas as normas de higiene e segurança, e demais exigências legais aplicáveis à atividade que pretende exercer;

e) Em especial, respeitar e garantir o cumprimento da proibição de venda de bebidas alcoólicas, substâncias estupefacientes e substâncias psicotrópicas, nos termos da legislação aplicável em vigor;

f) Fazer cumprir pelos seus clientes e consumidores a proibição de fumar na zona interior, nos termos da legislação aplicável em vigor;

g) Prestar o serviço de cafetaria que lhe é permitido para o espaço com qualidade, asseio, higiene e em respeito dos melhores usos no ramo de hotelaria;

h) Respeitar os direitos dos consumidores, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;

i) Não prejudicar o normal prosseguimento da atividade levada a cabo pela Junta de Freguesia de Silvalde e demais entidades da zona envolvente ao equipamento em questão, respeitando os trabalhadores, utentes e frequentadores do Parque Infantil e contribuindo para o seu bom funcionamento;

j) Manter o espaço objeto da presente atribuição e esplanada correspondente, sempre em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e conservação;

k) Informar a Junta de Freguesia de quaisquer vicissitudes ou dados relevantes para a execução da presente atribuição que ocorram no decurso da mesma;

l) Cumprir e acatar as sugestões, notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Junta de Freguesia de Silvalde, seus serviços ou outras autoridades públicas;

22. O adjudicatário pode cessar mediante aviso escrito com 60 dias de antecedência, durante esse período:


a) Mantém-se o pagamento da prestação mensal;

b) Mantém-se todas as obrigações.

23. A cessação não confere direito à restituição do valor pago pela atribuição.

24. À Junta de Freguesia de Silvalde assiste, nomeadamente, o direito de:

a) Estabelecer e alterar, a todo o tempo, qual o horário em que a cafetaria pode estar a funcionar e aberta ao público, bem como quaisquer outras normas de funcionamento e/ou ocupação deste espaço, uma vez que o mesmo está inserido num edifício onde estão

	PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA	
	NOME DO PROGRAMA	PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

instalados vários serviços públicos, nunca podendo colidir ou prejudicar o normal funcionamento dos mesmos;

- b) Acompanhar e fiscalizar o exercício da exploração e da ocupação do espaço;
- c) Endereçar ao adjudicatário sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento daquele espaço e ao bom cumprimento da lei e regulamentos;
- d) Ordenar o encerramento do espaço e suspender o exercício da exploração, sempre que o adjudicatário se encontre em incumprimento das regras de higiene e segurança e requisitos fitossanitários aplicáveis à atividade exercida, sem que assista ao adjudicatário direito a qualquer tipo de compensação;
- e) Decretar a caducidade de atribuição e resolver o contrato que titula a exploração do espaço, sem que assista ao adjudicatário direito a qualquer tipo de compensação, em caso de incumprimento por parte do adjudicatário das obrigações constantes das presentes condições, das demais cláusulas do contrato que titula a presente atribuição e das disposições legais aplicáveis.
- f) Encerrar as instalações ao público, em caso de orientações emanadas pelo Estado Central ou pelas autoridades de saúde, quer seja no âmbito de pandemia ou outra de interesse público, sem que daí decorra prejuízo para a Junta de Freguesia de Silvalde.
- g) Determinar a cessação do contrato por razões de interesse público, mediante aviso prévio de 30 dias.

25. Após receção ou emissão da intenção de cessação, a junta poderá deliberar a abertura de novo procedimento hasta pública.


25.1 O novo procedimento pode decorrer durante o período de aviso prévio.

25.2 O adjudicatário cessante:

- a) Não tem direito de preferência;
- b) Não tem direito a compensação;
- c) Deve permitir visitas ao espaço mediante aviso prévio razoável.

26. O valor apurado na nova hasta pública não confere ao cessante qualquer direito de restituição ou compensação.

27. A caução ou garantia bancária prestada pelo adjudicatário poderá ser acionada pela Junta de Freguesia de Silvalde caso o adjudicatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel e/ou seu recheio.

	PROGRAMA E CONDIÇÕES – HASTA PÚBLICA	
	NOME DO PROGRAMA	PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO DESTINADO A SNACK BAR/CAFETARIA, SITO NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

28. Finda a atribuição, o adjudicatário deverá deixar o espaço livre, desocupado e em bom estado no prazo que lhe for fixado por aviso.

29. Será lavrado auto de entrega de chave no início e no fim do contrato, onde constam elementos necessários a uma avaliação das condições do mesmo e do inventariado.

29. Se o adjudicatário não sair naquele prazo, a Junta de Freguesia de Silvalde procederá à desocupação do espaço, não se responsabilizando por qualquer dano que possa causar aos bens que lá se encontrem, nem pagando qualquer indemnização ou compensação por eventuais danos ou desvios de bens. Neste caso, o adjudicatário ficará ainda obrigado a indemnizar a Junta de Freguesia pelas despesas provocadas.

Freguesia de Silvalde, 26/05/2026

Aprovado por deliberação da Junta de Freguesia de Silvalde na sua reunião de 26/05/2026.

O Presidente da Junta de Freguesia,


 (Francisco Mendes)

