



CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA



CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA

cat -
CP

CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA

SITA NO LARGO DA IGREJA, EM SILVALDE

No dia 19 de junho de 2026, na Freguesia de Silvalde, Edifício sede da Junta de Freguesia de Silvalde compareceram como outorgantes:

PRIMEIRO: FRANCISCO MENDES MOREIRA, que outorga neste Contrato na qualidade de Presidente da Junta de Freguesia de Silvalde, e em representação da Freguesia de Silvalde, pessoa coletiva número _____, com sede no _____ freguesia de Silvalde, concelho de Espinho, com poderes para o ato, de acordo com a alínea f) do n.º 2 do artigo 35º da referida Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

SEGUNDO: CÁTIA SOFIA DA CUNHA PINTO RODRIGUES, que Outorga neste Contrato na qualidade de empresária em nome individual, contribuinte número _____ e morada na _____, Concelho de Espinho foi celebrado o contrato de exploração económica de Cafetaria, que se rege pelos artigos seguintes:

1. O espaço em causa destina-se à instalação de serviço de cafetaria interior e exterior com esplanada, sita no Largo da Igreja, 4500-474 Silvalde, Matriz da Cademeta Predial nº 1220, Alvará de Licença Sanitária – Classe 3ª Nº 07/1997, 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, roupa, 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.



CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA

Cal. -
Cf

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, com início a partir da data de celebração deste contrato e vigorará pelo período de 42 meses com início a 01/07/2026 e término em 31/12/2029, não existindo possibilidade de renovação.

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 preço da atribuição no primeiro dia útil de cada mês ou nos oito dias seguintes, 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, o 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.



CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA

cat-
A

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 a 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.

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 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 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;
- 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;



CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA

Col. a
CP

- 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;
- m) Cumprir e fazer respeitar as regras COVID19 e orientações das autoridades de saúde para o comércio, nomeadamente para o setor em questão.

22. 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 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 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 da Pandemia COVID19 ou outra de interesse público, sem que daí decorra prejuízo para a Junta de Freguesia de Silvalde.

23. A caução 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 prejuízo causados no imóvel e/ou seu recheio.

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



CONTRATO DE EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DE CAFETARIA

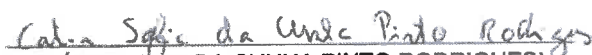
25. Se o adjudicatário não sair naquele prazo, a Junta de Freguesia de Silvalde procederá à desocupação do espaço, não se responsabilizando por qualquer dano que possa causar aos bens que lá se encontrem, nem pagando qualquer indemnização ou compensação por eventuais danos ou desvios de bens. Neste caso,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

O PRESIDENTE DA JUNTA DE FREGUESIA DE SILVALDE


(FRANCISCO MENDES MOREIRA)



O ADJUDICATÁRIO,


(CÁTIA SÓFIA DA CUNHA PINTO RODRIGUES)

Silvalde, 19 de junho de 2026



JUNTA DE FREGUESIA DA VILA DE SILVALDE
CONCELHO DE ESPINHO
www.jf-silvalde.pt

**AUTO DE ENTREGA DE CHAVE E RELAÇÃO DE BENS
INVENTARIADOS**

Cafetaria – Sede da Junta de Freguesia de Silvalde

Relação de Bens Inventariados propriedade da autarquia de Silvalde:

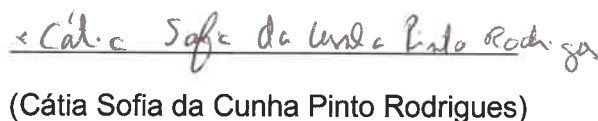
Nº	Designação:	Quantidade	Nº Inventário
1	Filtro de rede aço inox	3	214
2	Extrator de fumos	1	221
3	Escaparate	1	226
4	Revestimento parede	1	215
5	Fritadeira	1	216
6	Placa de indução	1	217
7	Prensa elétrica	1	218
8	Fry-top elétrico	1	219
9	Torradeira	1	220
10	Tampo aço	1	225
11	Painel aço	1	227
12	Balcão Snack	1	223
13	Frigobar	1	224
14	Vitrine	1	222
15	Mesas pequenas	12	229 - 239
16	Criação escarpate	1	228
17	Extintor	2	
18	Suporte TV sala anexo	1	240

----- Silvalde, 19 de junho de 2026. -----

O Presidente da Junta de Freguesia,


(Francisco Mendes Moreira)

Tomei conhecimento,


(Cátia Sofia da Cunha Pinto Rodrigues)

