

L.º 79Fls. 75

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO**  
**PRÉMIO NACIONAL DE EXCELÊNCIA AUTÁRQUICA 2004**  
Departamento dos Serviços Administrativos  
SNEFDAC

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO do Terraço anexo à Fracção  
“AX” do Edifício Vallis Longus, em Valongo, para Exploração de uma Esplanada**

Aos vinte e oito dias do mês de Junho do ano de dois mil e cinco, nesta Cidade de Valongo e Edifício dos Paços do Concelho, perante mim, **Ana Amélia Alves de Almeida Coelho**, Directora do Departamento dos Serviços Administrativos da Câmara Municipal de Valongo e seu Notário Privativo, compareceram como outorgantes:-----

**PRIMEIRO** – Fernando Horácio Moreira Pereira de Melo, casado, licenciado em medicina, natural da freguesia de Santo Ildefonso, da cidade do Porto, residente na Praceta Professor Egas Moniz, número dezasseis, segundo esquerdo, da cidade do Porto, que outorga em representação do Município de Valongo, pessoa colectiva número quinhentos e um milhões, cento e trinta e oito mil, novecentos e sessenta, de cuja Câmara Municipal é Presidente.-----

**SEGUNDA** – Jacinto de Oliveira Ferreira, e esposa Carmen Pereira da Silva Bessa, casados sob o regime de comunhão de adquiridos, ele natural da Venezuela e ela natural da freguesia de Sobrado, concelho de Valongo, residentes na Rua D. Miguel, número cento e quarenta e um, na freguesia e concelho de Valongo, portadores dos bilhetes de identidade números seis milhões, oitocentos e setenta e sete mil, cento e trinta e três, e sete milhões, quatrocentos e oitenta mil, setecentos e dezasseis, ambos emitidos pelos Serviços de Identificação Civil do Porto em dezanove de Novembro de dois mil e um, e quinze de Setembro de dois mil, respectivamente, contribuintes fiscais números cento e oitenta e sete milhões, trezentos e vinte e dois mil, trezentos e cinquenta, e cento e oitenta e sete milhões, trezentos e vinte e dois mil, oitocentos e sessenta e quatro, também respectivamente, que outorgam em representação da firma “Spring – Cafeteria



L.º 79

Fls. 76

CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO  
PRÉMIO NACIONAL DE EXCELÊNCIA AUTÁRQUICA 2004  
Departamento dos Serviços Administrativos  
SNEFDAC

e Gelataria, Ldª.", com sede na Avenida Cinco de Outubro, Centro Comercial e Cultural Vallis Longus, Loja 34 AM, em Valongo, pessoa colectiva número quinhentos e cinco milhões, seiscentos e nove mil, oitocentos e setenta e oito, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Valongo sob o número cinquenta e cinco mil quatrocentos e trinta e nove, com o capital social de cinco mil euros, conforme poderes que lhes são conferidos pela Certidão da Conservatória do Registo Comercial, que conferi.-----

Verifiquei a identidade do primeiro outorgante por conhecimento pessoal e a dos representantes da segunda outorgante pela apresentação dos respectivos bilhetes de identidade. Do meu conhecimento pessoal são também a qualidade do primeiro outorgante, bem como os poderes que legitimam a sua intervenção neste acto.-----

E, pelo primeiro outorgante, foi dito: - Que a Câmara Municipal de Valongo deliberou em sua reunião ordinária realizada no dia dois de Maio último, adjudicar à segunda outorgante, precedendo concurso público, a **“Concessão de Utilização do Terraço anexo à Fracção “AX” do Edifício Vallis Longus, em Valongo, para Exploração de uma Esplanada”**, nas seguintes condições:-----

**Primeira:** – O pagamento do produto de arrematação da concessão de exploração é de quinze mil euros (€ 15.000,00) do qual a concessionária já deu a competente quitação.--

**Segunda:** – O terraço anexo à fracção “AX”, propriedade do Município de Valongo, destina-se à instalação duma Esplanada para exploração de um Bar e realização de espectáculos e outras acções recreativas e culturais, a proporcionar gratuitamente ao público.-----

**Terceira:** – A referida concessão será feita pelo período de quinze anos, a contar desta data, nos termos e condições do respectivo caderno de encargos, que fica a fazer parte integrante deste contrato.-----



L.º	79
Fis.	33

CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO  
PRÉMIO NACIONAL DE EXCELÊNCIA AUTÁRQUICA 2004  
Departamento dos Serviços Administrativos  
SNEFDAC

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

**Quarta:** – O terraço é entregue à concessionária no estado em que se encontra, devendo esta proceder, a expensas suas, às obras e decorações que entenda necessárias a uma eficiente exploração da esplanada.-----

**Quinta:** – O projecto das construções e/ou equipamentos que a concessionária pretenda executar deverá ser previamente submetido à apreciação da Câmara, para efeitos de aprovação e licenciamento.-----

**Sexta:** – A concessionária da exploração da esplanada fica obrigada a executar todas as obras de conservação corrente e entregá-la à Câmara Municipal, no fim do prazo da concessão, em bom estado de conservação e com todas as benfeitorias nela realizadas, sem direito a qualquer indemnização.-----

**Sétima:** – O apetrechamento da esplanada (máquinas, móveis e utensílios) será da responsabilidade da concessionária da exploração que o poderá retirar no fim do período da concessão, desde que não esteja fixado por qualquer processo ao chão ou às paredes das instalações.-----

**Oitava:** – A concessionária da utilização fica expressamente proibida de ceder a sua posição contratual a terceiros, a qualquer título, bem assim como de mudar o respectivo ramo de actividade e ainda de trespassar ou ceder o estabelecimento à exploração.-----

**Nona:** – O horário de funcionamento da esplanada é o fixado pela legislação em vigor.-

**Décima:** – O consumo de energia eléctrica e água são da responsabilidade da concessionária a quem compete também a requisição dos respectivos contadores. São, ainda, da responsabilidade da concessionária a obtenção dos alvarás e licenças necessárias à abertura e funcionamento da esplanada, bem assim como o pagamento de taxas, contribuições e impostos que forem devidos.-----

**Décima-Primeira:** – Pela utilização do referido terraço é devida a importância mensal de quinhentos euros (€ 500,00), a título de contrapartida pelo direito de utilização do



L.º 79

Fls. 78

CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO  
PRÊMIO NACIONAL DE EXCELÊNCIA AUTÁRQUICA 2004  
Departamento dos Serviços Administrativos  
SNEFDAC

espaço em questão, a pagar até ao dia oito do mês anterior àquele a que respeita. O pagamento fora do prazo estabelecido implica o agravamento de vinte por cento (20%) da mensalidade.-----

**Décima-Segunda:** – A mensalidade referida na cláusula anterior será actualizada anualmente. A actualização terá por base o coeficiente que vier a ser estabelecido pela Portaria referida no número um do artigo trigésimo segundo do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei número trezentos e vinte e um, traço B, barra, noventa, de quinze de Outubro, aplicável por analogia. A falta de pagamento de duas mensalidades seguidas implica a rescisão do contrato por decisão unilateral da Câmara Municipal.-----

**Décima-Terceira:** – A concessionária obriga-se a abrir a esplanada ao público, no prazo de trinta dias, a contar da data da assinatura do presente contrato de concessão e a mantê-la aberta, pelo menos, desde um de Maio a trinta e um de Outubro, de cada ano, e a prestar nela um serviço de qualidade, garantir a manutenção da ordem e decência e a não permitir a sua frequência por clientes portadores de manifestos sintomas de embriaguês ou tóxico-dependência, sob pena de, não o fazendo, a Câmara proceder unilateralmente à rescisão do contrato e à posse administrativa do terraço. Obriga-se, ainda, a concessionária a submeter à aprovação do Pelouro da Cultura, até ao dia trinta e um de Março de cada ano, um programa de espectáculos e acções culturais e recreativas que se propõe realizar durante a época, do qual deverão constar os respectivos tipos, as datas de realização, os artistas ou figurantes que nele intervêm e outros elementos julgados convenientes a uma correcta apreciação. A falta da apresentação, aprovação ou concretização do programa de actividades implica a rescisão unilateral do contrato por parte da Câmara Municipal, não tendo a concessionária direito a qualquer indemnização. O prazo referido poderá ser prorrogado por despacho do Presidente da



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO  
PRÉMIO NACIONAL DE EXCELÊNCIA AUTÁRQUICA 2004  
Departamento dos Serviços Administrativos  
SNEFDAC

Câmara, a requerimento da concessionária, que deverá justificar e comprovar os motivos que obstarem à abertura do estabelecimento no prazo estabelecido.-----

**Décima-Quarta:** – A Câmara reserva-se o direito de mandar fiscalizar a qualquer momento as instalações da esplanada, as suas condições sanitárias e o nível de serviço nela prestado de modo a verificar se estão a ser cumpridas as cláusulas contratuais. Verificando-se infracção grave apreciada e reconhecida pela Câmara, poderá esta rescindir unilateralmente o contrato sem direito a qualquer indemnização por parte da concessionária e tomar posse administrativa do terraço e respectivas benfeitorias.-----

**Décima-Quinta:** – Para garantia do cumprimento do presente contrato, a concessionária apresentou o conhecimento do depósito número 120889, no valor de mil e quinhentos euros (€ 1.500,00) efectuado na Caixa Geral de Depósitos em vinte e cinco de Maio último, a favor da Câmara Municipal de Valongo, equivalente a três mensalidades.-----

Pelos representantes da segunda outorgante foi dito que, na qualidade em que outorgam, aceitam o presente contrato nos seus precisos termos, obrigando-se assim as partes ao seu integral cumprimento.-----

Assim o disseram e outorgaram.-----

Verifiquei pela apresentação do respectivo documento, que a concessionária se encontra colectada em IRC.-----

Esta escritura foi lida aos outorgantes e aos mesmos explicado o seu conteúdo e efeitos em voz alta e na presença simultânea de todos.-----

Jacinto de Almeida Pereira  
Carmen Pereira da Silva Bessa  
Qualificação Presença Mucida Coelho



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

**CADERNO DE ENCARGOS DA CONCESSÃO DA UTILIZAÇÃO DO  
TERRAÇO ANEXO À FRACÇÃO "AX" DO EDIFÍCIO VALLIS LONGUS"  
PARA EXPLORAÇÃO DUMA ESPLANADA**

**Artigo 1º**

*O terraço anexo à fracção "AX do edifício "Vallis Longus", situado a norte do edifício, com a área de 247 m<sup>2</sup>, destina-se à instalação duma esplanada para exploração um Bar e realização de espectáculos e outras acções recreativas e culturais aos quais o público deverá ter acesso gratuito.*

**Artigo 2º**

*A exploração da referida esplanada será concedida pelo período de quinze anos, com início na data da assinatura do respectivo contrato. A assinatura do contrato deverá ter lugar no prazo de 15 dias a contar da data da comunicação da adjudicação.*

**Artigo 3º**

*O terraço é entregue ao concessionário no estado em que se encontra e com as benfeitorias nele realizadas devendo este proceder, a expensas suas; às obras e decorações que entenda necessárias a uma eficiente exploração da esplanada.*

**Artigo 4º**

*O projecto das construções e/ou equipamentos que o concessionário pretenda executar deverá ser previamente submetido à apreciação da Câmara para efeito de aprovação e licenciamento.*

**Artigo 5º**

*O concessionário da exploração da esplanada fica obrigado a executar nela todas as obras de conservação corrente e entregá-la à Câmara, no fim do prazo da concessão, em bom estado de conservação e com todas as benfeitorias nela realizadas, sem direito a qualquer indemnização.*



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

*[Handwritten signature]*

**Artigo 6º**

*O apetrechamento da esplanada (máquinas, móveis e utensílios) será da responsabilidade do concessionário da exploração que o poderá retirar no fim do período da concessão, desde que não esteja fixado por qualquer processo ao chão ou às paredes das instalações.*

**Artigo 7º**

*O concessionário da utilização fica expressamente proibido de ceder a sua posição contratual a terceiros, a qualquer título, bem assim como de mudar o respectivo ramo de actividade e ainda de trespassar ou ceder o estabelecimento à exploração.*

**Artigo 8º**

*O horário de funcionamento do estabelecimento será o fixado pela legislação em vigor.*

**Artigo 9º**

- 1- O consumo de energia eléctrica e água são da responsabilidade do concessionário a quem compete também a requisição dos respectivos contadores.*
- 2- São, ainda, da responsabilidade o concessionário a obtenção dos alvarás e licenças necessárias à abertura e funcionamento do estabelecimento, bem assim como o pagamento faz taxas, contribuições e impostos que forem devidos.*

**Artigo 10º**

*O pagamento do produto da arrematação do direito da utilização do terraço será feito de uma só vez, no prazo de oito dias, a contar da data da notificação da adjudicação, sob pena de, não o fazendo, esta se considerar anulada.*

**Artigo 11º**

*Pela utilização do referido terraço é devida uma importância mensal cujo montante será de valor igual ao constante da proposta do concorrente a quem for adjudicada a utilização, a pagar até ao dia 08 do mês anterior àquele a que respeita. O pagamento fora do prazo estabelecido implica o agravamento de 20% da mensalidade.*



## CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

### Artigo 12º

- 1- A mensalidade referida no ponto anterior será actualizada anualmente.
- 2- A actualização terá por base o coeficiente que vier a ser estabelecido pela Portaria referida no n.º 1 do artigo 32 do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/91, de 15 de Outubro, aplicável por analogia.
- 3- A falta de pagamento de duas mensalidades seguidas implica a rescisão do contrato por decisão unilateral da Câmara Municipal.

### Artigo 13º

- 1- O concessionário obriga-se a abrir a esplanada ao público, no prazo de 30 dias, a contar da data da assinatura do contrato de concessão e a mantê-la aberta, pelo menos, desde 01 de Maio a 31 de Outubro, prestar nela um serviço de qualidade, garantir a manutenção da ordem e a não permitir a sua frequência por clientes portadores de manifestos sintomas de embriaguez ou tóxico-dependência, sob pena de, não o fazendo, a Câmara proceder unilateralmente à rescisão do contrato e à posse administrativa do terraço.
- 2- Obriga-se, ainda, a submeter à aprovação do Pelouro da Cultura, até ao dia 31 de Março de cada ano um programa de espectáculos e acções culturais e recreativas que se propõe realizar durante a época, do qual deverão constar os respectivos tipos, as datas de realização, os artistas ou figurantes que nele intervêm e outros elementos julgados convenientes a uma correcta apreciação.
- 3- A falta de apresentação, aprovação ou concretização do programa de actividades implica a rescisão unilateral do contrato por parte da Câmara Municipal, não tendo o concessionário direito a qualquer indemnização.
- 4- O prazo referido no n.º 1 poderá ser prorrogado por despacho do Presidente da Câmara, a requerimento do concessionário, que deverá justificar e comprovar os motivos que obstaram à abertura do estabelecimento no prazo estabelecido.

### Artigo 14º

- 1- A Câmara reserva-se o direito de mandar fiscalizar a qualquer momento as instalações da esplanada, as suas condições sanitárias e o nível de serviço nele prestado de modo a verificar se estão a ser cumpridas as cláusulas contratuais.
- 2- Verificando-se infracção grave apreciada e reconhecida pela Câmara, poderá esta rescindir unilateralmente o contrato sem direito a qualquer indemnização por parte do concessionário e tomar posse administrativa do terraço e respectivas benfeitorias.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALONGO

**Artigo 15º**

*O concessionário deverá apresentar, antes da celebração da escritura, uma caução equivalente a três mensalidades, destinadas a garantir o cumprimento do contrato.*

Valongo, 03 de Março de 2005

O PRESIDENTE DA CÂMARA

(DR. FERNANDO HORÁCIO MOREIRA PEREIRA DE MELO)