

EDITAL Nº 134/2026

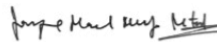
----- **Jorge Manuel Mengo Ratola, Presidente da Câmara Municipal de Espinho:** -----

----- Faz público, ao abrigo do previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 35.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual), que a Câmara Municipal de Espinho, em reunião ordinária de 14 maio de 2026, deliberou realizar um procedimento de hasta pública para atribuição, a título precário, da exploração económica do espaço municipal denominado "Salão de Chá do Parque João de Deus" destinado a café, bar e snack-bar, instalado no Parque João de Deus, sito na freguesia e concelho de Espinho. Mais se divulga que a hasta pública em causa realizar-se-á no dia 03 de junho de 2026, pelas 10h00, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, encontrando-se o programa e condições da realização deste procedimento à disposição dos eventuais interessados, na página da Internet do Município de Espinho (endereço eletrónico: www.cm-espinho.pt) e no gabinete de Atendimento Municipal de Espinho, sito no Edifício dos Paços do Concelho, onde pode ser consultado nos dias úteis, em horário de expediente, entre as 8h30 às 16h00.-----

-----E para constar se passou este e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais de estilo e publicados na Imprensa Local.-----

----- Espinho, 18 de maio de 2026. -----

O Presidente da Câmara Municipal,



Jorge Manuel Mengo Ratola
Assinatura Digital Qualificada

CERTIDÃO

----- Certifico que hoje afixei no átrio dos Paços do Município um Edital cujo teor era igual ao deste. -----

----- E por ser verdade, passei a presente que assino. -----

----- Espinho, 18 de maio de 2026. -----

O Responsável pela afixação,

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO, A TÍTULO PRECÁRIO, DA EXPLORAÇÃO DO ESPAÇO MUNICIPAL DENOMINADO POR “SALÃO DE CHÁ DO PARQUE JOÃO DE DEUS” DESTINADO A CAFÉ, BAR E SNACK-BAR, INSTALADO NO PARQUE JOÃO DE DEUS, EM ESPINHO.

CONSIDERANDOS

O equipamento municipal denominado “Salão de Chá do Parque João de Deus”, sito em Espinho, em edifício do domínio privado municipal, é propriedade da Câmara Municipal de Espinho.

O Salão de Chá do Parque João de Deus é destinado a exploração comercial como estabelecimento de restauração e bebidas, do tipo misto (café, bar, snack-bar), com esplanada.

É do interesse municipal, e com vista à boa dinamização da cidade e atenta à sua localização no centro da cidade, inserido no Parque João de Deus, que o Salão de Chá, aí existente, esteja em funcionamento prestando um serviço condicente à natureza do equipamento em causa.

PROGRAMA

ARTIGO 1.º - Em conformidade com o presente Programa e Condições, realizar-se-á no dia 03 de junho de 2026, pelas 10 horas, no Salão Nobre do edifício dos Paços do Concelho, perante a Comissão para esse fim constituída – composta pelos seguintes trabalhadores do município: Dr.ª Leonor de Barros Sousa Mendes, Chefe de Unidade Municipal de Apoio Jurídico, que preside, Ana Cristina Ferreira da Cunha Rodrigues, Coordenadora Técnica Administrativa, a desempenhar funções na Unidade Municipal de Finanças e Cristina Maria Gomes Pinto Silva, Assistente Técnica, a desempenhar funções na Unidade Municipal de Apoio Jurídico - a hasta pública para atribuição, a título precário, do espaço municipal, para exploração comercial, como estabelecimento de restauração e bebidas, do tipo misto (café, bar, snack-bar), denominado “ Salão de Chá”, com esplanada, sito no Parque João de Deus, 4500-358, freguesia de Espinho, concelho de Espinho, com as seguintes características:

1. **Área Total:** 945 m²
2. **Base de Licitação:** 5.000,00 €
3. **Renda Mensal:** 3.500,00 € (+ IVA à taxa legal em vigor)

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 - Só podem concorrer à arrematação, pessoas singulares (em nome próprio ou devidamente representado) ou pessoas coletivas, através dos seus legais representantes, que exerçam, de forma continuada, há pelo menos 6 (seis) anos, qualquer das atividades incluídas na Secção I ("Alojamento Restauração e Similares") do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, e que tenham a sua situação fiscal e contributiva regularizada, - devendo apresentar no ato de inscrição os respetivos comprovativos.

§ - Se o concorrente for pessoa coletiva terá de apresentar documento comprovativo da concessão de poderes para a arrematação e para a realização do contrato que titula a atribuição, bem como documento bastante que prove a constituição da sociedade.

ARTIGO 4.º - Por questões de imparcialidade, transparência e igualdade de oportunidades, no presente procedimento encontra-se vedada a participação das seguintes entidades:

- a) Trabalhadores em funções públicas do Município de Espinho (ou colaboradores da autarquia com outros vínculos), seus cônjuges, ascendentes e descendentes, bem como quaisquer pessoas coletivas dos quais os mesmos façam parte dos respetivos órgãos sociais;
- b) Pessoas singulares ou coletivas a que se encontre atribuída a exploração económica de espaços municipais destinados a restauração e similares, e ainda seus ascendentes e descendentes, bem como quaisquer pessoas coletivas dos quais os mesmos façam parte dos respetivos órgãos sociais;
- c) Pessoas singulares ou coletivas que sejam fornecedores do Município de Espinho (de bens ou serviços) que exerçam atividade económica conexas com a atividade objeto do presente procedimento.

ARTIGO 5.º - A licitação começa pelo preço base referido no ponto 2 do artigo 1º e os lances não serão inferiores a 200,00€, dessa base de licitação.

ARTIGO 6.º - A praça estará aberta pelo menos quinze minutos e o último lance 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 Câmara.

ARTIGO 8.º - O adjudicatário provisório será, em princípio, o que oferecer maior lance, desde que cumpra com as obrigações previstas nos artigos 3.º e 4.º do presente Programa.

ARTIGO 9.º - O adjudicatário pagará no ato da adjudicação provisória 50% do valor oferecido, além das despesas determinadas por lei em atos desta natureza.

§ - 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 será efetuado no prazo máximo de 10 dias após conhecimento do despacho de adjudicação definitiva.

ARTIGO 11.º - A adjudicação definitiva depende de despacho do Presidente da Câmara.

ARTIGO 12.º - A ocupação e exploração económica do espaço é titulado por contrato a celebrar neste Município.

ARTIGO 13.º - A adjudicação definitiva fica dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de uma caução ou garantia bancária no valor correspondente a quatro 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 Câmara Municipal de Espinho 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 para o efeito.

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 – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, num prazo de três dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

ARTIGO 16.º - Na realização da hasta pública observar-se-ão subsidiariamente as disposições legais aplicáveis.

CONDIÇÕES

1. O presente espaço municipal denominado por Salão de Chá do Parque João de Deus, destina-se a estabelecimento de restauração e bebidas, do tipo misto (café, bar, snack-bar), com esplanada, não podendo de forma alguma funcionar com outras modalidades sem prévia autorização da Câmara Municipal.
2. O espaço municipal em questão, que inclui esplanada, será entregue no estado em que se encontra, não aceitando a Câmara Municipal de Espinho qualquer reclamação a esse respeito.
3. 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 e autorizações necessárias para tal.
4. O adjudicatário assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da ocupação do espaço e da respetiva exploração do mesmo, bem como do exercício dos demais direitos decorrentes desta adjudicação.
5. Antes de iniciar a utilização do espaço municipal, objeto da presente hasta pública, o adjudicatário compromete-se a realizar as intervenções melhor descritas no Anexo II ao presente Programa de Procedimento, que dele faz parte integrante, ficando, em contrapartida, isento do pagamento de renda nos primeiros dezoito meses da vigência do contrato.
6. Todas as obras de conservação ou beneficiação serão sempre executadas por conta do adjudicatário, não podendo o mesmo realizar quaisquer obras sem a prévia autorização da Câmara Municipal e estando sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação em vigor).
7. Mediante vistoria técnica municipal, o Município de Espinho pode ordenar à pessoa adjudicatária, sempre que o entenda necessário, durante o período desta exploração, a execução das obras e reparações que entenda como adequadas à boa conservação do edifício e equipamento, sendo que a não observação, pela pessoa adjudicatária, dessas instruções constitui fundamento bastante para a resolução do contrato, com efeitos imediatos.
8. A atribuição da exploração comercial deste espaço municipal é feita a título precário, com início a partir da data de celebração do respetivo contrato de adjudicação e vigora pelo período de quinze anos, não existindo possibilidade de renovação de atribuição da exploração.
9. O preço mensal a pagar pela ocupação do espaço é de 3.500,00€ (acrescido de IVA à taxa legal em vigor), devido pelo adjudicatário a partir do mês imediatamente seguinte à data da celebração do respetivo contrato, ressalvado o período de isenção previsto no ponto 5.
10. A renda será atualizada anualmente nos termos legais aplicáveis.
11. A pessoa adjudicatária efetuará o pagamento do preço de atribuição no primeiro dia útil de cada mês ou nos oito dias seguintes, presencialmente - no gabinete de Atendimento Municipal de Espinho -, ou por

transferência bancária, para o Município de Espinho, através do IBAN n.º PT50 0010 0000 7240 2110 1019 9.

12. O não pagamento de qualquer prestação no prazo devido implica uma penalidade correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da prestação em falta e a falta de pagamento de duas prestações implica a resolução do contrato que titula esta exploração.
13. A caução ou garantia bancária prestada pela pessoa adjudicatária poderá ser acionada pelo Município de Espinho quando se encontrar em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que não sejam executados no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel e/ou seu recheio.
14. A atribuição não está subordinada principal ou subsidiariamente às leis reguladoras do inquilinato.
15. Fica proibida a transmissão total ou parcial da ocupação sem autorização expressa da Câmara Municipal de Espinho.
16. São causas de caducidade e de resolução da 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 Câmara Municipal de Espinho, devidamente justificado.
17. Ao Município de Espinho é reservado o direito de, a todo o tempo e mediante deliberação da câmara Municipal, proceder ao resgate da exploração e ocupação, cabendo à pessoa adjudicatária o direito a indemnização no valor de doze vezes o valor da prestação mensal adjudicada.
18. Finda a atribuição em qualquer dos casos das condições anteriores, a pessoa adjudicatária 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 pelas mesmas.
19. A pessoa adjudicatária fica obrigada ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos ao município e ao Estado.
20. Sob pena de constituir justa causa para rescisão do contrato, a pessoa adjudicatária obriga-se a manter o bom nível do serviço, devendo adquirir géneros de primeira qualidade no melhor estado, em cumprimento das regras sanitárias aplicáveis, e recrutar pessoal qualificado e competente, de entre profissionais da indústria hoteleira.
21. A pessoa adjudicatária 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.
22. A pessoa adjudicatária da exploração obriga-se, 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.
23. A pessoa adjudicatária fica obrigada ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de água, energia elétrica, gás, telefone e análogos.
24. São ainda deveres do adjudicatário:
 - a) Cumprir o horário de funcionamento que lhe seja fixado para a exploração do espaço;

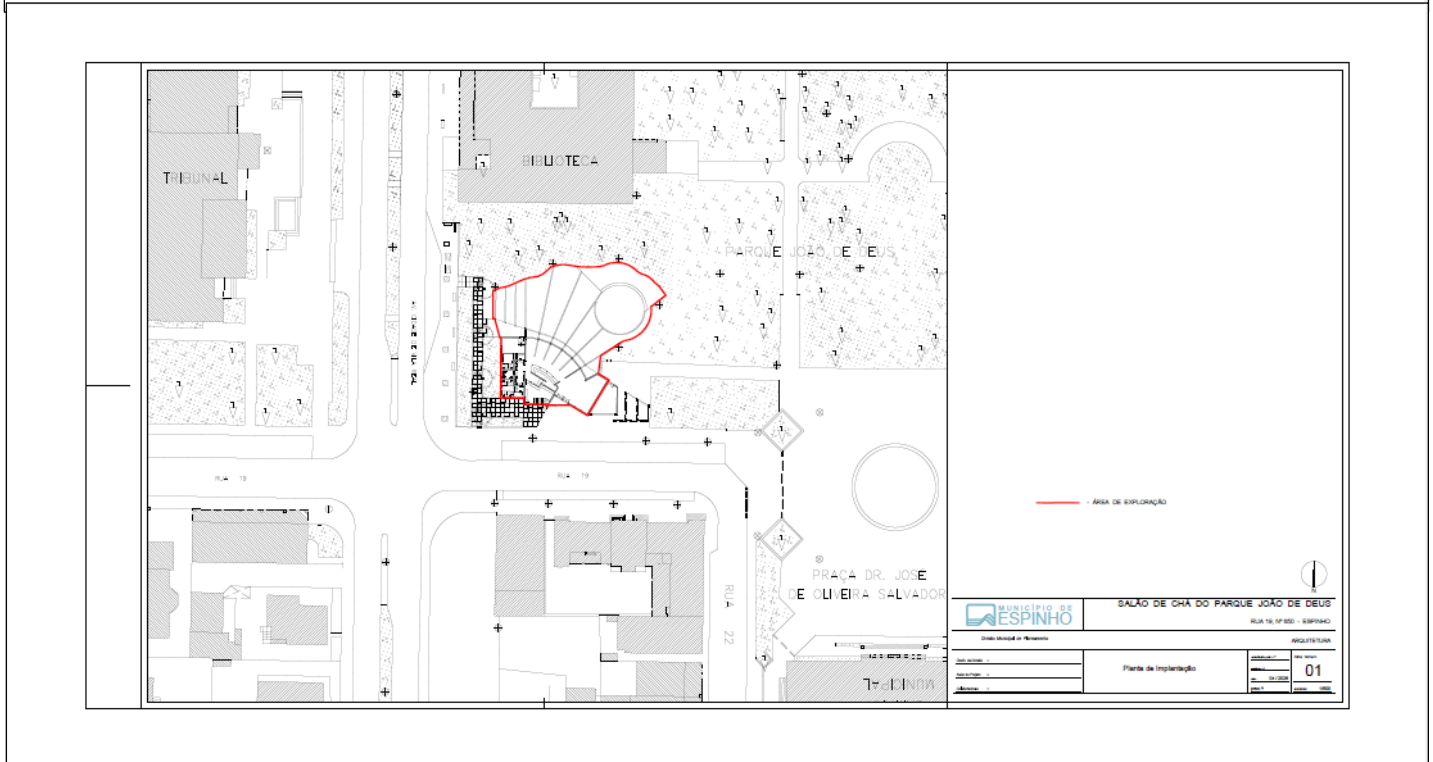
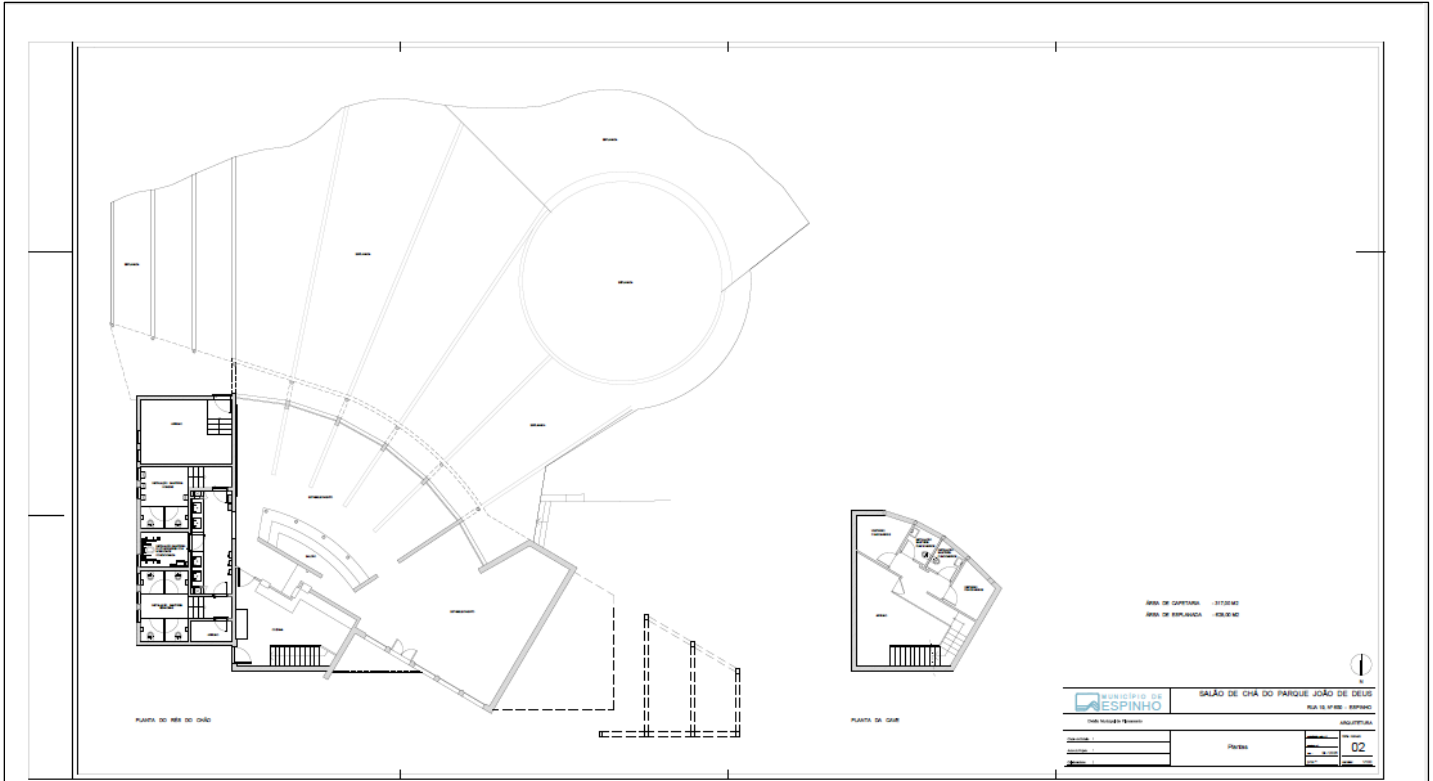
- b) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do café, bar, snack-bar e esplanada do Salão de Chá do Parque João de Deus, com esplanada, durante a vigência da adjudicação, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento;
 - c) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas de higiene e segurança, e demais exigências legais da atividade que pretende exercer;
 - d) Respeitar os direitos dos utentes e dos consumidores, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
 - e) 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;
 - f) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Espinho ou outra autoridade pública;
 - g) Afixar, em locais visíveis, os preços de todos os artigos;
 - h) Facultar a entrada, a todo o momento, de trabalhadores do Município, encarregues de qualquer missão de inspeção, e proporcionar-lhes todos os elementos que estes solicitarem, visando o cumprimento do contrato em vigor;
 - i) Proceder à separação seletiva de resíduos;
 - j) Manter e cuidar do espaço público envolvente do edifício, ficando obrigado a manter o mesmo sempre em bom estado de limpeza e conservação.
25. O adjudicatário aceita o espaço nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargos quaisquer obras que entenda realizar no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização da Câmara Municipal de Espinho.
26. Ao Município de Espinho e aos seus serviços municipais competentes assistem, nomeadamente, os direitos de:
- a) Fixar e alterar, a todo o tempo, o horário de funcionamento do "Salão de Chá Parque João de Deus", bem como quaisquer outras normas de funcionamento e/ou ocupação do mesmo;
 - b) Acompanhar e fiscalizar o exercício da exploração e da ocupação do espaço, bem como a nível de mesa, de serviço e do recheio;
 - c) Endereçar ao adjudicatário sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento daquele espaço e ao bom cumprimento da lei e regulamentos.
27. Finda a atribuição, a pessoa adjudicatária deverá deixar e entregar o espaço livre de quaisquer bens inteiramente desocupado num prazo de dez dias.
28. Se o adjudicatário não sair naquele prazo, o Município de Espinho 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 Câmara Municipal pelas despesas provocadas.

Aprovado por deliberação da Câmara Municipal em sua reunião ordinária de 14 de maio de 2026.

Anexo I: Planta do Salão de Chá do Parque João de Deus.

Anexo II: Intervenções a realizar e respetiva estimativa orçamental.

Anexo I: Planta do Salão de Chá do Parque João de Deus



ANEXO II – Intervenções a realizar e respetiva estimativa orçamental

Art.	Descrição	Estimativa de custos
1	Cobertura:	
1.1	Remoção de todo o sistema de condutas e equipamento de provável sistema de ventilação deteriorados, instalado na cobertura, caso o mesmo não seja necessário ao funcionamento do estabelecimento, incluindo a selagem de todas as entradas/saídas para o interior do edifício. Em caso de necessidade de manutenção do sistema de ventilação em apreço reparação de todos os elementos deteriorados.	4 000,00 €
1.2	Execução de todos os trabalhos necessários para a correta impermeabilização da cobertura, incluindo demolição de todos os elementos deteriorados e execução e colocação de telas, rufos e pingadeiras, proteção das embocaduras da rede pluvial desprotegida.	39 600,00 €
1.3	Reparação de fissuração de muretes existentes na cobertura.	2 000,00 €
1.4	Execução e colocação de proteções de entrada de água em todas as chaminés (vulgo chapéus de chaminé).	1 500,00 €
1.5	Remoção de cabos elétricos dispersos pela cobertura atualmente sem proteção.	500,00 €
2	Esplanada:	
2.1	Reparação, com o devido calcetamento no mesmo material do existente, de todas as falhas ou zonas de calçada solta.	300,00 €
2.2	Reparação das pérgulas em madeira, com substituição de elementos degradados e posterior tratamento de todas as peças de madeira e metálicas constituintes do conjunto das estruturas.	4 000,00 €
3	Interior do Edifício:	
3.1	Verificação do estado do teto da laje de cobertura pelo seu interior, sobre o teto falso, reparação de todas as possíveis anomalias, incluindo posterior acabamento ao nível de revestimento.	3 000,00 €
3.2	Reparação das patologias inerentes a infiltrações dos tetos falsos das duas salas de público, com substituição dos materiais existentes degradados por equivalentes e posterior acabamento ao nível de revestimento e pinturas.	3 500,00 €
3.3	Reparação do teto da cozinha nas zonas de anteriores infiltrações, com execução de novo acabamento e pintura.	1 000,00 €
3.4	Inspeção e verificação da origem da infiltração no teto da cave, após o qual, deve ser sanada e corrigida, com a execução de todos os trabalhos necessários. Posteriormente deve o teto ser reparado, com todos os trabalhos necessários, finalizando com o devido acabamento e pintura.	2 500,00 €
3.5	Reparação do pavimento do piso das salas do público em madeira, com a substituição de todos os elementos deteriorados por idêntico material, com posterior tratamento ao nível do seu acabamento envernizado.	6 000,00 €
4	Instalação elétrica:	
4.1	A instalação elétrica deve ser revista e alterada em tudo o necessário para cumprimento da atual legislação, incluindo o quadro elétrico, rede de distribuição e necessárias proteções.	6 000,00 €
5	Infra-estruturas de drenagem exteriores:	
5.1	Desobstrução dos sistemas exteriores de águas residuais domésticas e pluviais, verificação do estado de conservação e alteração das redes no necessário, para o seu correto funcionamento hidráulico.	4 000,00 €
	Total	77 900,00 €