

## CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE BAR NO ROOFTOP DO CENTRO CIENCIA VIVA DO ALGARVE

Entre: -----

**Primeiro Contraente:** O Centro Ciência Viva do Algarve (CCValg), pessoa coletiva nº 504556487, com sede em Rua Comandante Francisco Manuel – 8000-250 Faro, aqui representada pela Dr<sup>a</sup> Cristina Veiga-Pires, na qualidade de Diretora Executiva, com poderes para o ato que lhe foram conferidos pela Direção, em ata da tomada de posse.-----

**Segunda Contraente:** *A Farnel Exótico Unipessoal Lda.*, pessoa coletiva nº 514000724, com sede na Rua 1.º de Maio, nº9, 8000-411 Faro, aqui representada e na qualidade de gerente, por Frederico Saavedra Lopez, residente na -----  
portador do Cartão de Cidadão nº -----  
emitido pela Republica Portuguesa , com NIF ----- com poderes  
para o efeito.-----

----- Entre os contratantes supra identificados é celebrado o presente **CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR NO ROOFTOP DO CENTRO DE CIENCIA VIVA DO ALGARVE**, que se regerá pelas cláusulas seguintes: -----

### -----CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO -----

---1. Constitui objeto do presente procedimento a cessão de exploração do bar situado no terraço (Rooftop) do **Centro Ciência Viva do Algarve (CCValg)**, sito na Rua Comandante Francisco Manuel, em Faro, conforme o disposto no caderno de encargos, proposta do adjudicatário e demais peças do procedimento, as quais deverão ser rigorosamente cumpridas.-----

--- 2. A **segunda contraente/cessionária** no espaço ora dado em exploração irá desenvolver a atividade própria de bar, nomeadamente venda de bebidas variadas e cafetaria, pequenos snacks já preparados, empadas, gelados de vários tipos, desde que obtenha todas as licenças necessárias para este efeito. -----

### ----- CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO -----

--- A cessão de exploração irá vigorar por um período de 36 meses, com início a 16 de dezembro de 2022 e termo a 16 de dezembro de 2025. -----

### ----- CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO CONTRATUAL -----

--- 1. O valor total contratualizado por esta cessão de exploração é de €25.000,00 ( vinte e cinco mil euros) por ano, totalizando em 36 meses o valor de €75.000,00 (setenta e cinco mil euros), aos quais acrescerá o IVA á taxa legal em vigor, de acordo com o estabelecido nos artigos 10º e 28º do caderno de encargo . -----

Comandante Francisco Manuel,  
8000-250 Faro

Tel.: 289890920 / Fax . 289890929

E-mail: [info@ccvalg.pt](mailto:info@ccvalg.pt)

--- 2. O **cessionário/ segunda contraente** pagará o preço desta cessão de exploração, pelo pagamento de rendas mensais a efetuar nas seguintes condições:-----

a) No mês de dezembro de 2022 a renda será no montante de €1250,00 ( mil duzentos e cinquenta euros), entre fevereiro e abril de 2023, inclusive, bem como novembro de 2023 a renda será no montante de €1.150,00 ( mil cento e cinquenta euros ) e posteriormente entre maio e outubro de 2023 a renda será no montante de €3.000,00 ( três mil euros ) ao que acrescerá o Iva á taxa legal. -----

b) Em dezembro de 2023 a renda será no montante de €1250,00 ( mil duzentos e cinquenta euros) , entre fevereiro e abril de 2024, e o mês de novembro de 2024 será €1150,00 (mil cento e cinquenta euros) e posteriormente entre maio e outubro de 2024 a renda será no montante de €3.000,00 ( três mil euros ) ao que acrescerá o Iva á taxa legal.-----

c) No mês de dezembro de 2024 a renda será no montante de €1250,00 (mil duzentos e cinquenta euros), entre fevereiro e abril de 2025, bem como o mês de novembro de 2025 a renda mensal será de €1150,00 ( mil cento e cinquenta euros) e posteriormente entre maio e outubro de 2025 a renda será no montante de €3.000,00 ( três mil euros ) ao que acrescerá o Iva á taxa legal.-----

--- 3. O valor da renda mensal deverá ser paga até ao dia 8 ( oito ) do mês a que disser respeito, por meio de transferência bancária, para a **primeira outorgante/CCVAlg.** -----

#### ----- CLÁUSULA QUARTA – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO -----

O espaço/bar irá abrir ao público no horário de funcionamento do **primeiro contraente/CCVAlg**, de segunda a domingo e feriados das 14h00 às 18h00 e ainda fora desse horário de funcionamento, nesses mesmos dias, entre as 18h00 e as 23h00 ou até hora superior, caso o **cessionário/ segunda contraente** obtenha licença camarária para o efeito.-----

#### ----- CLÁUSULA QUINTA – RESPONSABILIDADE DO CESSIONÁRIO-----

--- 1. São obrigações principais da **segunda contraente/cessionário** as seguintes: -----

a) Compete ao **segundo contraente/cessionário**, às suas expensas, efetuar as intervenções que se mostrem necessárias para a adaptação e apetrechamento do bar ao perfeito desenvolvimento da atividade a que o mesmo se destina, de acordo com as regras legais e regulamentares aplicáveis, mas sempre com o consentimento e aprovação do **CCVAlg./primeiro contraente.** -----

b) Findo o contrato, o **segundo contraente/cessionário** procederá à desmontagem das benfeitorias que pela sua natureza possam ser retiradas, ficando as que não possam ser retiradas a fazer parte integrante do CCVAlg. não podendo o mesmo pedir a esta última qualquer contrapartida, invocar qualquer direito de retenção ou reclamar qualquer pedido de indemnização, seja a que título for.-----

Comandante Francisco Manuel,  
8000-250 Faro

Tel.: 289890920 / Fax . 289890929

E-mail: [info@ccvalg.pt](mailto:info@ccvalg.pt)



- c) O **segundo outorgante/cessionário** deverá possuir e manter válido, um seguro de acidentes de trabalho do respetivo pessoal e um seguro de responsabilidade civil, destinado a cobrir os possíveis danos de pessoas e materiais, patrimoniais e não patrimoniais decorrentes da sua atividade, causados a terceiros à cedente/ CCVALg. e às suas instalações por motivo de ações e /ou omissões suas, dos seus representantes, das pessoas ao seu serviço, fornecedores ou dos seus clientes, pelas quais possam ser civilmente responsabilizados; cuja cópia de emissão apólice respetivas e pagamento deverão ser entregue ao CCVALg. no prazo máximo de 3 dias úteis antes da abertura do bar. -----
- d) O **segundo contraente/cessionário** obriga-se a manter o bar com dignidade e em perfeito estado de conservação, sendo também responsável pela sua segurança e limpeza que serão efetuadas no próprio dia, ou em caso excecional no dia seguinte na parte da manhã, sendo que os lixos e outros detritos serão depositados nos respetivos contentores no próprio dia. -----
- e) É da responsabilidade do **segundo contraente/ cessionário** todas as obras de conservação ou reparação que se tornem necessárias, obrigando-se ainda a efetuar as reparações das que se danificarem, ainda que a título de mera negligência e bem assim da substituição de todos os vidros que se partirem. -----
- f) O **cessionário** compromete-se a não desenvolver atividades perigosas ou danosas para a fração, respeitar escrupulosamente o período de silêncio noturno previsto pelo Município de Faro.-----
- g) O **cessionário** é ainda responsável pela obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para o exercício da atividade a desenvolver no espaço cedido, nomeadamente junto da Sociedade Portuguesa de Autores, Pass Music, licenciamento zero, licenciamento de medidas de autoproteção de incêndio, licença de ruído e todas as outras devidas junto do Município de Faro. -----
- h) O **cessionário/segundo contraente** deverá respeitar e fazer respeitar, pelos respetivos responsáveis, pessoal ou utentes, os trabalhadores do **primeiro contraente/CCVALg.**, seus utentes e o modo de funcionamento do CCVALg., nomeadamente a sua exposição permanente. -----
- i) Deverá o **segundo contraente/cessionário** manter o bar aberta e em atividade durante o horário fixado. -
- j) Manter devidamente atualizada toda a documentação comprovativa do regular exercício da sua atividade, bem como da sua situação legal. -----
- k) Prestar informações sobre a sua atividade e situação legal ou outras que venham a ser solicitadas pelo **primeiro contraente/ CCVALg**, bem como pelos Organismos Oficiais competentes; -----
- l) Manter à disposição dos seus utentes um livro de reclamações; -----
- m) O **segundo outorgante/cessionário** deverá permitir o acesso gratuito ao espaço ora cedido para a realização de atividades lúdicas e científicas do **primeiro outorgante/ CCVALg.** -----
- n) O **segundo contraente/ cessionário** deverá garantir, sob pena de responsabilidade civil que o local de

passagem de acesso exterior ao espaço cedido não sofre quaisquer danos causados nem pelos seus clientes, nem pelos seus empregados ou quaisquer outros. -----

o) Deverá o **segundo contraente/cessionário**, zelar pela segurança do espaço procedendo diariamente ao encerramento do mesmo de forma a evitar a entrada fora do horário de funcionamento de pessoas e animais, bem como no acesso ao jardim exterior do edifício do CCVALg. -----

p) Não permitir a entrada de animais domésticos, nomeadamente cães; -----

q) Devolver o espaço cedido, findo o contrato, em condições de limpeza e sem quaisquer danos. -----

r) O **segundo contraente** é o responsável pelo pagamento de qualquer taxa, licença ou outras autorizações administrativas inerentes ao desenvolvimento da atividade. -----

s) As multas, coimas ou outras penalidades inerentes ao funcionamento do bar serão da responsabilidade do **segunda contraente/ cessionário**. -----

t) O **segundo contraente/cessionário** deverá possuir um seguro de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à cedência da espaço, bem como um seguro de acidentes de trabalho do pessoal afeto ao pessoal o qual cobrirá os acidentes de trabalho e doenças profissionais e ainda um seguro do espaço. -----

#### ----- CLÁUSULA SEXTA – RESPONSABILIDADE DO CEDENTE -----

--- 1. O **CCVALg/ primeiro contraente** tem as obrigações seguintes: -----

a) Os custos com o fornecimento de água, energia elétrica e internet da espaço são da responsabilidade direta do **CCVALg** e integram o preço contratual do presente procedimento contratual, exceto se os mesmos ultrapassarem valores razoáveis para uma atividade equiparada, a cessionária pagará um diferença a fixar, por acordo entre as partes. -----

b) O **CCVALg** dispõe-se a facilitar ao cessionário os documentos relativos ao espaço, e em seu posse, necessários à obtenção das licenças necessárias à atividade pretendida. -----

c) O **CCVALg/ primeiro contraente**, consoante a sua disponibilidade e a pedido do concessionário deverá disponibilizar um espaço de armazenamento do material com eletricidade e ainda a disponibilização do material existente no espaço, tais como mesas e cadeiras. -----

d) O **primeiro contraente/ CCVALg**. obriga-se a facilitar o acesso ao espaço para os potenciais clientes da cessionária, caso estes se dirijam ao espaço cedido, sem que tenham de pagar a entrada no centro durante o horário de funcionamento do mesmo. -----

e) O **CCVALg**. obriga-se a disponibilizar umas chaves do portão do jardim exterior frontal ao edifício identificado no artigo 1º supra, a partir do qual, sobretudo após o horário de encerramento da exposição

Comandante Francisco Manuel,  
8000-250 Faro

Tel.: 289890920 / Fax . 289890929

E-mail: [info@ccvalg.pt](mailto:info@ccvalg.pt)



permanente do Centro, os clientes do cessionário terão acesso exterior ao espaço cedido. -----

----- **CLÁUSULA OITAVA - OBRAS** -----

---1. Toda e qualquer obra a realizar pelo **segundo contraente/cessionário** terá que ter a autorização escrita do **segundo contraente/CCVALG**. -----

--- 2. O **segundo contraente/cessionário** compromete-se ainda em proceder á manutenção do espaço existente, substituindo o piso danificado e seu rejuntamento de forma a evitar novas infiltrações, até ao final do primeiro trimestre do ano de 2023. -----

--- 3. O **segundo contraente/cessionário** num **prazo máximo de 6 meses** após a assinatura do presente contrato, deverá proceder á pintura das escadas de acesso ao bar no rooftop do CCVALG., colocar braçadeiras no valadim, arranjar o WC utilizado pelos clientes do bar, proceder á repintura das zonas amarelas e do armazém e colocar caixotes do lixo indiferenciado à entrada do jardim. -----

--- 4. O **primeiro contraente/CCVALG**, desde já dá a sua autorização para as obras previstas nos nº. 2 e 3 da presente clausula . -----

----- **CLAUSULA NONA - RESCISÃO PELO SEGUNDO CONTRAENTE** -----

---1. O **segundo contraente/cessionário** poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida à Direção do **CCVALG**, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua receção. -----

--- 2. A violação do prazo de pré-aviso mencionado no ponto anterior implicará o pagamento da mensalidade relativa ao período de pré-aviso em falta.-----

----- **CLÁUSULA DECIMA – RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO PRIMEIRO CONTRAENTE :** -----

---1. O **primeiro outorgante/CCVALG**, para além dos fundamentos previsto na lei poderá resolver o presente contrato com a segunda outorgante/cessionário desde que se verifique o seguinte : -----

a) A falta de pagamento do valor da renda, por mais de 2 (dois) meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida, exceto se o cessionário proceder, no prazo de 1 mês, ao pagamento das mensalidades em falta, acrescidas de 25%, sendo que esta exceção só pode ocorrer 1 vez por conta da totalidade do período do contrato de cedência .

b) No caso do cessionário se constituir em mora superior a oito dias, no pagamento da mensalidade, por mais de duas vezes, seguidas ou interpoladas, durante o período de duração do contrato. -----

c) Utilização da espaço para fim e uso diverso do autorizado pelo **primeiro contraente/CCVALG** ou contrário à lei, aos bons costumes ou à ordem pública.-----

d) Não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação e higiene, sossego e boa vizinhança.

e) Encerramento pelo **segundo outorgante** do espaço por mais de 30 (trinta) dias consecutivos ou 40

Comandante Francisco Manuel,  
8000-250 Faro

Tel.: 289890920 / Fax . 289890929

E-mail: [info@ccvalg.pt](mailto:info@ccvalg.pt)

- (quarenta) dias interpolados em cada ano, por motivos não justificados e imputáveis ao cessionário. -----
- f) Transmissão total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita da concessão e cedência ou sub-cedência da espaço para terceiros, sem a necessária autorização prévia, expressa e escrita do **segundo outorgante/ CCVALg.** -----
- g) Falecimento do **cessionário/segundo outorgante** ou extinção de pessoa coletiva. -----
- h) Declaração de falência ou insolvência do cessionário. -----
- i) Penhora dos bens ou do direito de cedência do cessionário. -----
- j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições. -----
- k) O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante notificação escrita enviada ao cessionário, nos termos do disposto no artigo 26º do caderno de encargos. -----

----- **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CASOS DE FORÇA MAIOR** -----

- 1. Não podem ser impostas penalidades ao **segundo contraente/cessionário**, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer uma das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar. -----
- 2. Considera-se casos de força maior, se se verificarem os requisitos da alínea anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas. -----
- 3. Não constituem motivos de força maior, designadamente: -----
- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os contratados do **segundo contraente/cessionário** na parte em que intervenham. -----
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do cessionário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus contratados. -----
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma, resultantes do incumprimento pelo cessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaí; -----
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo cessionário de normas legais; -----
- e) Eventos realizados pelo segundo outorgante/cessionário que estejam ou devam estar cobertos por seguros; -----.



f) A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte. -----

--- 4. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior. -----

----- **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA - CASOS OMISSOS:** -----

Nos casos omissos ao presente contrato, aplicam-se as normas e cláusulas previstas no caderno de encargos, que ficam a fazer parte integrante deste contrato, vinculando as partes, bem como subsidiariamente se aplicam as normas em vigor previstas no Código dos Contratos Públicos. -----

----- **DÉCIMA TERCEIRA – FORO COMPETENTE**-----

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência a Instância da Comarca de Faro, com expressa renúncia a qualquer outro.-----

----- O presente contrato vai ser assinado e entra em vigor a 16 de dezembro de 2022, produzindo a partir desta data todos os seus efeitos legais.-----

----- Pelo **primeiro e segundo contraentes**, foi dito que aceitam o presente contrato nas condições ali exaradas, declarando serem estas do seu perfeito conhecimento, assim como o caderno de encargos e a proposta que subsidiariamente se aplicará .-----

----- Assim disseram, outorgaram e aceitaram. -----

----- Foram ainda apresentados pelo **segundo outorgante/cessionário**, os seguintes documentos: certidão permanente atualizada, da Conservatória do Registo Comercial de Faro, Certidão de Dividas da Autoridade Tributária e da Segurança Social, registo criminal do gerente e o RCBE .

**Pelo Primeiro Contraente/CCVAlg**

**Diretora Executiva,**



( Dr.ª Cristina Veiga-Pires )

**Pela Segunda Contraente/Farnel Exotic, Unip.Lda**

**O Gerente,**



( Frederico Saavedra Lopez )

**Ficaram arquivados:** O convite, caderno de encargos, propostas do adjudicatário e ora cessionário e demais documentação deste procedimento .

Comandante Francisco Manuel,  
8000-250 Faro

Tel.: 289890920 / Fax . 289890929

E-mail: [info@ccvalg.pt](mailto:info@ccvalg.pt)

# ANEXO I

## PLANTA DO ESPAÇO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

