



INFORMAÇÃO

PROCESSO NIPG 13087/26

Assunto: Revogação do Contrato de “Cessão de Exploração da Cafeteria do Centro de Artes Villa Portela, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes”.

1. Enquadramento factual

- 1.1 Em 2 de setembro de 2025, na sequência de um procedimento de hasta pública com prévia qualificação, o Município de Leiria celebrou com a sociedade “Arquivo Bens Culturais Lda.ª” o contrato intitulado “Cessão de Exploração da Cafeteria do Centro de Artes Villa Portela, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes”.
- 1.2 Por via do contrato celebrado, o Município transferiu, temporária e onerosamente, a exploração de um estabelecimento comercial - cafeteria, juntamente com o gozo do espaço que integra o imóvel municipal designado por “Centro de Artes Villa Portela” destinado a tal uso.
- 1.3 Ao contrato outorgado são subsidiariamente aplicáveis as normas do arrendamento para fins não habitacionais, porquanto nele se verificam os elementos essenciais deste tipo negocial, designadamente a obrigação de proporcionar o gozo de uma coisa, de forma temporária e mediante retribuição (art.º 1022.º do Código Civil).
- 1.4 O imóvel municipal que integra o espaço destinado a cafeteria foi severamente afetado pela “Tempestade Kristin”, registando elevados prejuízos materiais.
- 1.5 Os danos sofridos afetaram de forma relevante as condições de utilização do estabelecimento, impedindo a entidade exploradora da prossecução da sua atividade no local, por tempo indeterminado.
- 1.6 Da avaliação técnica efetuada no local pelos serviços do Município de Leiria concluiu-se pela necessidade de execução de intervenções no edificado em geral, que inviabilizam a sua utilização temporária, incluindo o espaço destinado a cafeteria objeto do contrato outorgado com o Município de Leiria.
- 1.7 Por email datado de 11 de março de 2025, a entidade exploradora veio propor a revogação do contrato celebrado por mútuo acordo.
- 1.8 Na medida em que o Município não garante a possibilidade de utilização do espaço objeto do contrato na sua plenitude, é posto em causa o vínculo de reciprocidade mútua entre as prestações devidas por cada um dos contraentes, onde a “obrigação de uma parte justifica a da outra”.
- 1.9 Além do mais, o não exercício da atividade comercial por parte da Segunda Outorgante, por indisponibilidade do espaço, elemento que integra o contrato, compromete a sua capacidade financeira para fazer face aos encargos fixos.
- 1.10 Ambas as partes reconhecem a alteração anormal das circunstâncias que fundaram a vontade de contratar, bem como a dificuldade de manutenção do contrato nos termos acordados.
- 1.11 As partes encetaram negociações para a cessação contratual de forma consensual, salvaguardando o interesse público em causa sem, contudo, gerar uma situação de clamorosa injustiça para a entidade exploradora.



- 1.12 Posto que as cláusulas contratuais são fruto da livre negociação desenvolvida entre as partes, a lei permite a cessação ou a extinção dos contratos por consenso, isto é, por acordo entre as partes, conforme prescreve o n.º 1 do artigo 406.º do Código Civil.
- 1.13 A revogação por mútuo acordo das partes revela-se, na situação em apreço, a solução mais adequada e proporcional às circunstâncias.
- 1.14 Sem prejuízo de ter sido impulsionada pela entidade exploradora, a revogação assenta em razões de reponderação das circunstâncias financeiras do contrato, às quais o Município não se pode alhear.
- 1.15 Foi verificado todo o equipamento que acompanhou a cessão de exploração encontrando-se o mesmo na situação em que foi cedido.
- 1.16 Nos termos da legislação aplicável, compete ao órgão executivo do município deliberar sobre a revogação do contrato celebrado por se verificarem razões de interesse público que o justifiquem, devendo, designadamente, ser formalizada mediante Acordo de Revogação.
- 1.17 Os efeitos da revogação devem retroagir a 31 de janeiro de 2026, data a partir da qual se verificou a impossibilidade efetiva de utilização do espaço na sua plenitude.
- 1.18 A revogação do contrato de arrendamento com efeitos a 31 de janeiro de 2026, pelos motivos já expostos, importa a anulação, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 41.º da Norma de Controlo Interno, aprovada em Reunião da Câmara Municipal de 2 de abril de 2013, alterada, por deliberação datada de 16 de dezembro de 2014, dos documentos de receita emitidos em data posterior, por ausência de fundamento legal para a cobrança das rendas efetuada.
- 1.19 Assim, propõe-se a anulação dos seguintes documentos de receita:
 - Fatura n.º 2988/25, emitida em 19 de dezembro de 2025, no valor de 1192,60 € e 124,00€ de agravamento relativa ao mês de fevereiro de 2026;
 - Fatura n.º 258/26, emitida em 1 de janeiro de 2026, no valor de 1192,60 € relativa ao mês de março de 2026;
 - Fatura n.º 439/256, emitida em 4 de março de 2026, no valor de 1192,60 € e 124,00€ de agravamento relativa ao mês de abril de 2026;
 - Fatura n.º 744/26, emitida em 24 de março de 2026, no valor de 1192,60 € relativa ao mês de maio de 2026;

2. Proposta

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal de Leiria, no uso da competência prevista na alínea g) e alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2023, de 12 de setembro, na redação vigente, aprove:

- A revogação, por mútuo acordo, do contrato de “Cessão de Exploração da Cafeteria do Centro de Artes Villa Portela, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes”, outorgado com a sociedade “Arquivo Bens Culturais Lda.ª” com efeitos a 31 de janeiro de 2026.
- A minuta do “Acordo de Revogação” que consta do Anexo à deliberação e que dela faz parte integrante.
- A restituição do espaço objeto do contrato e respetivas chaves, a efetuar no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da assinatura do Acordo de Revogação.



- A devolução da caução no valor de 1240,00€ (mil duzentos e quarenta Euros), prestada pela sociedade "Arquivo Bens Culturais Lda.ª" no âmbito da Cláusula 6.º do Contrato outorgado para garantia da boa execução das condições contratuais.

- Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 41.º da Norma de Controlo Interno, aprovada em Reunião da Câmara Municipal de 2 de abril de 2013, alterada, por deliberação datada de 16 de dezembro de 2014, a anulação dos seguintes documentos de receita:

- Fatura n.º 2988/25, emitida em 19 de dezembro de 2025, no valor de 1192,60 € e 124,00€ de agravamento relativa ao mês de fevereiro de 2026;
- Fatura n.º 258/26, emitida em 1 de janeiro de 2026, no valor de 1192,60 € relativa ao mês de março de 2026;
- Fatura n.º 439/256, emitida em 4 de março de 2026, no valor de 1192,60 € e 124,00€ de agravamento relativa ao mês de abril de 2026;
- Fatura n.º 744/26, emitida em 24 de março de 2026, no valor de 1192,60 € relativa ao mês de maio de 2026;

Finalmente, solicitar que a deliberação seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos nos termos e com os fundamentos previstos no n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

À consideração Superior

Ana Paula Ramos Alves
CHEFE DE DIVISÃO MUNICIPAL
30-03-2026

1

Concordo com os termos da informação prestada.
Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE
30-03-2026

Assinatura Digital Certificada

2



ACORDO DE REVOGAÇÃO

CONTRATO DE CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DO CENTRO DE ARTES VILLA PORTELA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES.

Entre:

Município de Leiria, pessoa coletiva pública 505 181 266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, com endereço de correio eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Leiria, Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, no uso da competência prevista na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, adiante designado por "Primeiro Outorgante",

e

"ARQUIVO BENS CULTURAIS, Ld.ª", sociedade comercial por quotas, NIPC 500 810 605, com sede na Avenida Combatentes da Grande Guerra, n.º 53, 2400-123 Leiria, com endereço de correio eletrónico arquivo@arquivolivreria.pt, aqui representada pelos seus dois gerentes, [REDACTED], titular do cartão de cidadão n.º [REDACTED], NIF [REDACTED], residente em [REDACTED], e [REDACTED], titular do cartão de cidadão n.º [REDACTED], NIF [REDACTED], residente em [REDACTED], qualidades e poderes verificados através da consulta da certidão permanente com o código [REDACTED], a qual se encontra junta ao processo administrativo relativo a este contrato, adiante designada por "Segunda Outorgante",

Considerando que:

- As partes celebraram no dia 2 de setembro de 2025, um contrato de "Cessão de Exploração da Cafeteria do Centro de Artes Villa Portela, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes".
- Por meio do referido contrato, o Município de Leiria transferiu, temporária e onerosamente, a exploração de um estabelecimento comercial, juntamente com o gozo do espaço que integra o imóvel municipal designado por "Centro de Artes Villa Portela", destinado a cafeteria.
- Os danos ocorridos na totalidade do edificado na sequência da "Tempestade Kristin" alteraram de forma significativa os fundamentos em que assentou a vontade das partes de contratar, exigindo nova reponderação das circunstâncias.

Assim, é celebrado o presente Acordo de Revogação do Contrato de Cessão de Exploração da Cafeteria do Centro de Artes Villa Portela, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes", nos termos das cláusulas seguintes:

Cláusula 1.ª

Pelo presente Acordo o Município de Leiria e a sociedade "Arquivo Bens Culturais Lda.ª" acordam, livremente e de boa-fé, revogar o identificado contrato de "Cessão de Exploração da Cafeteria do Centro de Artes Villa Portela, União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes", outorgado em 2 de setembro de 2025.

**Cláusula 2.ª**

A revogação do contrato tem efeitos a 31 de janeiro de 2026, cessando, a partir dessa data, todos os direitos e obrigações das partes decorrentes do mesmo.

Cláusula 3.ª

A Segunda Outorgante obriga-se a restituir o imóvel ao Primeiro Outorgante, livre de pessoas e bens, no estado em que se encontra, assim como o equipamento transmitido por força do referido contrato, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da assinatura do presente Acordo de Revogação.

Cláusula 4.ª

As partes declaram e reconhecem que nada têm a exigir entre si, a qualquer título, designadamente por pagamentos, indemnizações ou compensações, emergentes do contrato ora revogado ou do atual Acordo.

O presente acordo é celebrado de boa-fé e traduz a vontade integral das partes quanto à revogação do contrato referido, substituindo quaisquer entendimentos anteriores sobre a matéria.

Feito em duplicado, aos -----, ficando cada uma das partes com um exemplar.

O Primeiro Outorgante

[assinatura]

A Segunda Outorgante

[assinatura]