



CADERNO DE ENCARGOS

Concurso Público n.º 04/2022 Concessão de Exploração do Empreendimento do Penedo do Sono - Porto Santo -



CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	5
1. OBJETO DO CADERNO DE ENCARGOS	5
2. DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO	5
CAPÍTULO II TERMOS GERAIS DA CONCESSÃO	6
3. OBJETO DA CONCESSÃO	6
4. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DELEMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO	6
5. REGIME DO RISCO	6
6. FINANCIAMENTO	7
CAPÍTULO III DURAÇÃO DA CONCESSÃO	7
7. PRAZO DE CONCESSÃO	7
CAPÍTULO IV CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DA CONCESSÃO	8
8. CONTRAPARTIDA FINANCEIRA	8
9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA	8
CAPÍTULO V BENS E MEIOS AFETOS À CONCESSÃO	9
10. EMPREENDIMENTO	9
CAPÍTULO VI DO CONCESSIONÁRIO	10
11. SEDE, FORMA E CAPITAL SOCIAL	10
12. ESTRUTURA DE CAPITAL DO CONCESSIONÁRIO	10
13. OUTRAS ATIVIDADES	11
14. OBRIGAÇÕES GERAIS E RESPONSABILIDADE DO CONCESSIONÁRIO	11
15. PATENTES, LICENÇAS E OUTROS CUSTOS	13
16. DEVERES DE INFORMAÇÃO	13

17. ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO	14
CAPÍTULO VII ENTREGA DO EMPREENDIMENTO, PROJETO E OBRAS	15
18. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO	15
19. PROJETO	16
20. OBRAS	17
21. PRAZOS	18
CAPÍTULO VIII EXPLORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	18
22. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO	18
23. TERMOS GERAIS DA EXPLORAÇÃO	19
24. HIGIENE E LIMPEZA	19
25. PESSOAL	19
26. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS	20
27. CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO E BENFEITORIAS	22
28. RESPONSABILIDADE E SEGUROS	23
CAPÍTULO IX MODIFICAÇÕES DO CONTRATO	24
29. MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS	24
30. MODIFICAÇÕES OBJETIVAS	24
CAPÍTULO X CAUÇÃO	25
31. EXECUÇÃO E LIBERTAÇÃO DA CAUÇÃO	25
CAPÍTULO XI INCUMPRIMENTO	25
32. SANÇÕES CONTRATUAIS	25
33. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCEDENTE	27
34. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO CONCESSIONÁRIO	29
CAPÍTULO XII EXTINÇÃO DA CONCESSÃO	29



35. EXTINÇÃO DA CONCESSÃO	29
36. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO	30
37. REVERSÃO DE BENS	31
38. FORÇA MAIOR	31
CAPÍTULO XII DISPOSIÇÕES FINAIS	33
39. FORO COMPETENTE	33
40. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	33
41. CONTAGEM DOS PRAZOS	34
42. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	34

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. OBJETO DO CADERNO DE ENCARGOS

1.1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas jurídicas e técnicas a incluir no Contrato de “Concessão de Exploração do Empreendimento do Penedo do Sono”, na sequência da adjudicação a efetuar pela Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A., (“Concedente”) no âmbito do presente procedimento de Concurso Público.

2. DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO

2.1. Na execução do Contrato de Concessão de Exploração do Empreendimento (‘Contrato’) a que respeita o presente Caderno de Encargos observar-se-ão, sem prejuízo da demais legislação aplicável:

- a)** As cláusulas do Contrato e seus anexos, assim como o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
- b)** A Parte III (Regime substantivo dos contratos administrativos) do Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e demais legislação especialmente aplicável;

2.2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula, consideram-se integrados no contrato:

- a)** Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pela Entidade Adjudicante;
- b)** Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
- c)** O Caderno de Encargos;
- d)** A proposta adjudicada;
- e)** Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo Adjudicatário.

2.3. Em caso de divergência entre os documentos referidos nas alíneas a) a e) do número anterior, a prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesse número.



2.4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior e o clausulado contratual, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos após a decisão de adjudicação pela Entidade Adjudicante e aceites pelo Adjudicatário.

2.5. A Concessão não fica subordinada, principal ou subsidiariamente, às leis reguladoras do contrato de locação.

CAPÍTULO II

TERMOS GERAIS DA CONCESSÃO

3. OBJETO DA CONCESSÃO

3.1. A Concessão tem por objeto o direito de exploração do “Empreendimento do Penedo do Sono” (“Empreendimento”), localizado no Sítio do Penedo, Porto Santo, mais bem identificado no Anexo I, com vista à instalação e exploração de um estabelecimento destinado a alojamento temporário, organizado para proporcionar aos respetivos utentes espaços e serviços de *co-working*.

3.2. A concessão do direito de exploração do Empreendimento é efetuada em regime de exclusivo, sem prejuízo da obrigação de o Concessionário respeitar o princípio de acesso universal dos utentes, em condições de igualdade material, às atividades, áreas e serviços explorados.

4. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DELEMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO

4.1. A localização do Empreendimento, os edifícios e espaços que o integram, e a área que ocupa, encontram-se indicados no Anexo I.

5. REGIME DO RISCO

5.1. O Concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à Concessão durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte expressamente consagrado no Contrato de Concessão.

5.2. O Concessionário assume, igualmente, o risco de procura das atividades integradas na Concessão, neste se incluindo o risco emergente de qualquer causa que possa dar origem à redução da procura dessas atividades.

5.3. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

6. FINANCIAMENTO

6.1. O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto da Concessão, de forma a cumprir cabal e pontualmente todas as obrigações por si assumidas.

6.2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades objeto do Contrato, o Concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

6.3. São da inteira responsabilidade do Concessionário todos os custos operacionais, não operacionais, financeiros ou quaisquer outros, que estejam direta ou indiretamente relacionados com os trabalhos e atividades integradas no objeto do Contrato.

6.4. Não são oponíveis à Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

6.5. A Concedente não está sujeita a qualquer obrigação, nem assume qualquer responsabilidade ou risco, no que respeita ao financiamento necessário ao desenvolvimento das atividades integradas na Concessão.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO DA CONCESSÃO

7. PRAZO DE CONCESSÃO

7.1. O Contrato produz efeitos pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar da data da sua celebração.

7.2. O prazo de vigência do contrato pode ser prorrogado por um período único de 5 (cinco) anos, mediante acordo entre as Partes.

7.3. Para o efeito referido no número anterior, o contraente interessado na prorrogação deve, até 180 (cento e oitenta) dias antes do termo do Contrato, apresentar uma proposta de celebração de acordo escrito que tenha por objeto a prorrogação da concessão ao abrigo desta cláusula.



CAPÍTULO IV

CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DA CONCESSÃO

8. CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

8.1. O Concessionário pagará, mensalmente, à Concedente, ou a quem esta, em qualquer momento, lhe indicar, uma contrapartida financeira pela Concessão.

8.2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o valor da contrapartida da Concessão é o constante da proposta adjudicada, o qual não pode ser inferior a **€ 237.600,00 (duzentos e trinta e sete mil e seiscentos euros)**, acrescida do IVA à taxa legal em vigor, sob pena da exclusão da proposta.

8.3. Durante a vigência do Contrato, a contrapartida da Concessão é paga nos seguintes termos:

- a) Nos primeiros 3 (três) anos de vigência do Contrato, a contrapartida mensal devida não poderá ser inferior a 100,00€ (cem euros) acrescida do IVA à taxa legal em vigor;
- b) Entre o 4.º (quarto) e o 10.º (décimo) ano de vigência do Contrato, a contrapartida mensal devida não poderá ser inferior a 1.000,00€ (mil euros) acrescida do IVA à taxa legal em vigor;
- c) No período restante, ou seja, a partir do 11.º (décimo-primeiro) ano de vigência do Contrato o valor da contrapartida mensal devida não poderá ser inferior a 2.500,00€ (dois mil e quinhentos euros) acrescida do IVA à taxa legal em vigor

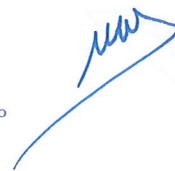
8.4. Caso haja renovação do Contrato, nos termos previstos no ponto 7.2, o valor da contrapartida financeira será o então em vigor.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA

9.1. A primeira contrapartida mensal será devida no ato de celebração do Contrato, respeitando ao mês então em curso.

9.2. O Concessionário pagará a contrapartida mensal até ao dia 8 (oito) do mês a que respeitar, mediante transferência bancária para a conta indicada pela Concedente, nos termos do Anexo III.

9.3. O atraso no cumprimento da obrigação de pagamento da contrapartida mensal confere à Concedente o direito de exigir juros de mora à taxa legalmente aplicável.



9.4. Os recibos dos pagamentos realizados são remetidos ao Concessionário após comprovação do efetivo pagamento.

9.5. A Concedente atualizará anualmente o valor da contrapartida mensal, sendo a atualização anual calculada por referência à inflação, para o que se adota o índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística), ou outro que venha a substituí-la.

9.6. No caso de o índice do INE não ser conhecido à data em que possa haver lugar à atualização, aplicar-se-á provisoriamente no cálculo da atualização o último índice conhecido, havendo lugar a acertos, logo que seja conhecido o novo índice, aos quais a Concedente procederá e que se refletirão, após comunicação do valor dos mesmos ao Concessionário, na primeira remuneração vincenda;

9.7. A atualização terá lugar todos os anos em janeiro, desde que se completem 6 (seis) meses a partir a celebração do Contrato.

CAPÍTULO V

BENS E MEIOS AFETOS À CONCESSÃO

10. EMPREENDIMENTO

10.1. O Empreendimento é composto pelo conjunto dos bens, móveis e imóveis que, pela Concedente ou pelo Concessionário, sejam ou venham a ser afetos àquela e pelos direitos e obrigações destinados à exploração do Empreendimento.

10.2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à Concessão todos os bens existentes à data da celebração do Contrato, bem como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo Concessionário no âmbito da instalação ou exploração do Empreendimento, que sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades relacionadas com a respetiva exploração, obrigando-se o Concessionário a realizar os investimentos e a desenvolver todas as atividades necessárias e convenientes para a correta manutenção, reparação, renovação e melhoria desses bens.

10.3. Enquanto durar a Concessão, a propriedade dos bens, equipamentos, infraestruturas e instalações afetos à Concessão e que tiverem origem em investimentos do Concessionário



pertencerá a este, revertendo para a Concedente finda a Concessão, quaisquer que sejam as obras realizadas ou os novos equipamentos integrados.

10.4. Todas as infraestruturas e equipamentos postos à disposição pela Concedente manter-se-ão propriedade da mesma.

10.5. O Concessionário não pode, sob pena de nulidade e de inoponibilidade, celebrar, por qualquer forma, contratos que tenham por efeito a promessa ou a efetiva cedência, alienação ou oneração de quaisquer bens, ou direitos sobre bens afetos à Concessão.

10.6. O concessionário deve manter permanentemente atualizado um inventário dos bens afetos à Concessão, que estará permanentemente disponível para consulta pela Concedente, e que deverá ser apresentado à Concedente, devidamente atualizado, até ao final do mês de janeiro de cada ano completo de duração do contrato.

CAPÍTULO VI

DO CONCESSIONÁRIO

11. SEDE, FORMA E CAPITAL SOCIAL

11.1. O Concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da Concessão, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade comercial, regulada pela legislação portuguesa em vigor.

11.2. O Concessionário deve manter uma estrutura jurídica que ofereça garantias para a compatibilização da atividade privada desenvolvida com o interesse público subjacente ao Contrato de Concessão e que permita o exercício pela Concedente dos poderes de fiscalização e acompanhamento permanente da atividade do Concessionário.

11.3. O Concessionário deve ter por objeto social, ao longo de todo o período de duração da Concessão, as atividades que se encontram integradas na Concessão.

12. ESTRUTURA DE CAPITAL DO CONCESSIONÁRIO

12.1. A estrutura de capital do Concessionário será composta unicamente pelo Concessionário ou pelos membros do agrupamento Concessionário, na proporção que venha a ser proposta para a respetiva participação.

12.2. Qualquer alteração ao contrato de sociedade do Concessionário depende de prévia autorização escrita da Concedente.

12.3. Qualquer transmissão de participações no capital social do Concessionário depende de prévia autorização escrita da Concedente.

12.4. No caso de o Concessionário adotar a forma de sociedade por ações, estas serão obrigatoriamente nominativas.

12.5. Serão nulas e de nenhum efeito as transmissões de participações sociais do Concessionário efetuadas em violação do disposto no Contrato ou nos Estatutos, e o Concessionário fica obrigado a não reconhecer, para qualquer efeito, a qualidade de sócio ou acionista a qualquer entidade que adquira ou possua participações no respetivo capital em consequência dessas transmissões.

12.6. As autorizações da Concedente previstas na presente cláusula consideram-se tacitamente concedidas se não foram recusadas, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do respetivo pedido.

13. OUTRAS ATIVIDADES

13.1. O Concessionário pode desenvolver atividades que não estejam previstas no Contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o seu objeto principal e caso seja expressamente autorizado pela Concedente.

13.2. Considera-se tacitamente concedida a autorização referida no número anterior se não for recusada, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da respetiva solicitação.

14. OBRIGAÇÕES GERAIS E RESPONSABILIDADE DO CONCESSIONÁRIO

14.1. O Concessionário obriga-se a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à exploração do Empreendimento, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

14.2. O Concessionário será único e diretamente responsável pelo perfeito e atempado cumprimento das obrigações resultantes do Contrato de Concessão, bem como as decorrentes das normas ou regulamentos que lhe sejam aplicáveis ou às atividades exercidas, não podendo



opor à Concedente qualquer contrato ou relação com terceiros para exclusão ou limitação dessa responsabilidade.

14.3. A responsabilidade pelo bom e integral cumprimento do Contrato incumbe única e exclusivamente ao Concessionário ainda que este recorra a empresas subcontratadas.

14.4. Constitui especial dever do Concessionário promover e exigir a qualquer parte terceira com quem venha a contratar, que tome as medidas necessárias para salvaguarda da integridade física do público em geral e do pessoal afeto à Concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de segurança, higiene e saúde aplicáveis e contratar os seguros previstos na cláusula 28.^a.

14.5. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente Contrato, o Concessionário obriga-se a:

- a) Pagar à Concedente a contrapartida da Concessão referida na cláusula 8.^a;
- b) Elaborar os projetos relativos às obras de requalificação e adaptação do Empreendimento previstas na proposta adjudicada e no presente Caderno de Encargos e obter as respetivas autorizações e licenciamentos, nos termos das cláusulas 19.^a e seguintes;
- c) Executar as obras previstas no número anterior nos termos das cláusulas 20.^a e seguintes;
- d) Explorar o Empreendimento nos termos contratualmente definidos, designadamente nas cláusulas 22.^a e seguintes;
- e) Manter, a expensas suas, os bens móveis e imóveis afetos à Concessão em bom estado de conservação e em perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que os mesmos satisfaçam plena e permanentemente os fins a que se destinam, nos termos do disposto na cláusula 3.^a;
- f) Manter a Concedente informada dos desenvolvimentos relevantes e dos progressos verificados na execução do contrato, de forma periódica e sempre que a Concedente o requeira, observando o disposto na cláusula 16.^a;
- g) Contratar o pessoal necessário para desempenhar funções no Empreendimento concessionado, assegurando a sua formação profissional e o cumprimento de todas as obrigações sócio laborais inerentes aos vínculos contratuais;

- h) Manter em vigor de apólices de seguro que cubram os riscos associados à realização dos trabalhos necessários e à exploração e funcionamento do Empreendimento ao longo do período de execução do contrato.
- i) Abster-se da prática de atos ou atividades que causem a degradação do estado da flora e da vegetação envolvente e que gerem outros impactos ambientais negativos ou inviabilizem usos considerados prioritários.

15. PATENTES, LICENÇAS E OUTROS CUSTOS

15.1. São da responsabilidade do Concessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas, licenças ou outros direitos de propriedade intelectual ou industrial no âmbito do Contrato.

15.2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, todo o material, equipamento, respetivos componentes, acessórios e software adquiridos ou produzidos pela Concessionário no âmbito da Concessão devem ser livres de licenciamento e em norma aberta (*open source*), salvo nos casos em que tal não seja possível ou que seja comprovadamente inviável do ponto de vista económico.

15.3. Nos casos previstos na parte final do número anterior, o Concessionário deve solicitar a expressa aprovação prévia da Concedente, indemnizando integralmente este último por quaisquer danos ou despesas, diretas ou indiretas, que derivem da utilização daqueles materiais, equipamentos, componentes, acessórios ou software, antes ou após o termo do Contrato.

15.4. Todos os encargos com impostos, emolumentos notariais e registais ou quaisquer outras despesas que não sejam, contratual ou legalmente, expressamente atribuídas à Concedente são da responsabilidade do Concessionário.

16. DEVERES DE INFORMAÇÃO

16.1. O Concessionário obriga-se a prestar a informação e os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela Concedente, com a periodicidade que esta entender conveniente, relativamente à execução do Contrato e, bem assim, ao cumprimento das obrigações que para aquele emergem do Contrato.



16.2. A obrigação prevista no número anterior compreende o dever de o Concessionário participar em reuniões, com Concedente ou com outras entidades, que se mostrem objetivamente necessárias em função do objeto do Contrato.

16.3. O Concessionário obriga-se a comunicar de imediato, no prazo de 10 (dez) dias, à Concedente o início ou a iminência de qualquer processo judicial ou extrajudicial que possa conduzir à sua declaração de insolvência, a providência análoga à insolvência ou à sua extinção, bem como a verificação de qualquer outra circunstância que perturbe a execução do Contrato.

16.4. As Partes obrigam-se a comunicar entre si, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do seu conhecimento, a ocorrência de quaisquer circunstâncias, constituam ou não força maior, designadamente de qualquer facto relevante que previsivelmente impeça o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer das respetivas obrigações contratuais.

17. ENCARGOS DO CONCESSIONÁRIO

17.1. Todas as despesas ou encargos em que o Concessionário incorra para o cumprimento das obrigações emergentes do contrato são da sua exclusiva responsabilidade e não podem ser reclamados ao Concedente.

17.2. São, designadamente, da exclusiva responsabilidade do Concessionário:

- a) Quaisquer impostos, taxas, tarifas ou encargos relativos à celebração e execução do Contrato em Portugal ou nos territórios do país do Concessionário, dos seus subcontratados ou de passagem em transporte;
- b) Encargos com a obtenção de autorizações, licenças e aprovações que, nos termos da lei e regulamentação, lhe sejam aplicáveis e/ou se mostrem necessárias para o cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato, bem como o pagamento de quaisquer emolumentos exigidos pelas autoridades competentes relativamente ao cumprimento das obrigações contratuais do Concessionário;
- c) Despesas respeitantes ao cumprimento da obrigação de prestação de quaisquer garantias exigidas no Contrato;
- d) Encargos respeitantes ao cumprimento da obrigação de subscrição de seguros legalmente obrigatórios ou exigidos no Contrato;
- e) Encargos relacionados com a realização de obras necessárias à implementação do Empreendimento, bem como as de conservação ordinária ou extraordinária

necessárias à manutenção das condições de exploração e utilização nos termos inicialmente autorizados;

- f) Custos de manutenção e de conservação do Empreendimento e de todos os equipamentos afetos à Concessão, bem como os encargos com o respetivo funcionamento sejam eles de que natureza forem, nomeadamente, a limpeza, água, gás, eletricidade (incluindo iluminação exterior), telecomunicações, policiamento.

17.3. Os compromissos de financiamento assumidos pelo Concessionário, com a apresentação da sua proposta e na sequência das negociações pré-contratuais, serão firmados no pressuposto de que a Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A. não garante, não avaliza nem participa em empréstimos internos ou externos, diretos e indiretos, mesmo que necessários à execução da concessão.

CAPÍTULO VII

ENTREGA DO EMPREENDIMENTO, PROJETO E OBRAS

18. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

18.1. Com a celebração do Contrato, a Concedente procederá à entrega do Empreendimento ao Concessionário.

18.2. A entrega do Empreendimento será precedida de uma vistoria a realizar em conjunto pelas Partes, mediante convocatória da Concedente enviada com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência.

18.3. Da referida vistoria será elaborado um “auto de entrega”, a assinar por ambas as artes, que descreva o estado de conservação das instalações do Empreendimento, que registre benfeitorias existentes e que inventarie bens móveis e equipamentos que sejam transferidos para o Concessionário.

18.4. O Concessionário poderá efetuar reservas ao auto de entrega no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da respetiva assinatura.

18.5. Caso o Concessionário se recuse a assinar o auto de entrega, o mesmo será assinado unicamente pela Concedente, que fará menção da referida recusa e dos motivos invocados para a mesma.



19. PROJETO

19.1. Compete ao Concessionário promover, por sua conta e risco, a elaboração dos estudos e projetos necessários à realização das obras de reparação, remodelação, renovação, conservação, adaptação, substituição, instalação ou manutenção do Empreendimento, nos termos e em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, nas respetivas versões em vigor, dos respetivos diplomas regulamentadores e dos planos municipais em vigor.

19.2. Os projetos devem assegurar a instalação de um Empreendimento destinado a alojamento temporário, organizado para proporcionar aos respetivos utentes espaços e serviços de *co-working*.

19.3. Os projetos não podem prever a construção de novas edificações ou o aumento da volumetria existente dos edifícios que atualmente integram o Empreendimento, descritos no Anexo I.

19.4. Todos os custos, riscos e responsabilidades relativamente à elaboração dos projetos correm por conta do Concessionário.

19.5. É da responsabilidade exclusiva do Concessionário a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a execução das obras a seu cargo, o cumprimento da legislação em vigor sobre projetos de obras e condições de execução das mesmas, a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a abertura do Empreendimento ao público, bem como o pagamento de quaisquer taxas ou outros custos inerentes.

19.6. O Concessionário deve submeter a aprovação da Concedente quaisquer projetos de obras referidas no n.º 1, previamente à sua submissão aos procedimentos de controlo prévio municipal.

19.7. A aprovação da Concedente destina-se a verificar a conformidade e adequação do projeto de obras relativamente às finalidades do Empreendimento previstas na cláusula 3.ª, e não exime o Concessionário de obter junto das demais autoridades competentes as aprovações e licenciamentos necessários à sua execução, nomeadamente os licenciamentos ambientais e municipais legalmente exigidos, nem de quaisquer responsabilidades ou efeitos

associados pelo presente Caderno de Encargos à não aprovação ou ao não licenciamento desses projetos pelas referidas autoridades públicas.

20. OBRAS

20.1. Todas as obras relativas à reparação, remodelação, renovação, conservação, adaptação, substituição, instalação ou manutenção do Empreendimento são realizadas a expensas e por conta e risco do Concessionário.

20.2. Correm ainda por conta do Concessionário os trabalhos e respetivos custos inerentes à vedação existente.

20.3. O Concessionário é responsável pelo cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à realização dos trabalhos em causa.

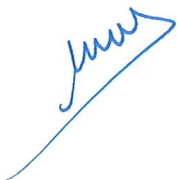
20.4. Todas as obras serão realizadas com emprego de materiais de boa qualidade, segundo as regras da arte, em harmonia com as disposições legais e regulamentares em vigor e as características habituais em obras necessárias à instalação de estabelecimentos comerciais.

20.5. Em caso algum poderá o Concessionário realizar quaisquer obras no Empreendimento sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens" que cubra a responsabilidade pelos riscos emergentes das obras que pretenda realizar e a responsabilidade civil extracontratual e cruzada inerente a essas obras, apólice essa em que o Concessionário deverá obrigatoriamente figurar como primeiro titular e em que deverão ser incluídos como co-titulares a Concedente, e bem assim todos os intervenientes na execução da obra, designadamente os empreiteiros e subempreiteiros que o Concessionário contrate para a execução da obra.

20.6. O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projeto pela Concedente e em função do mesmo.

20.7. No prazo de 15 (quinze) dias após a conclusão de quaisquer obras realizadas pelo Concessionário, nomeadamente das obras de requalificação e adaptação do Empreendimento de que depende o início da respetiva exploração, será efetuada uma vistoria conjunta pelas Partes, sendo lavrado "auto de conclusão", que descreva e inventarie os trabalhos realizados.

20.8. A vistoria e o auto previstos no número anterior têm relevância meramente contratual, e não isentam o Concessionário de concluir todos os procedimentos legalmente previstos para a execução da obra, nomeadamente junto das autoridades municipais.



21. PRAZOS

21.1. O Concessionário tem a obrigação de apresentar, para aprovação da Concedente, o projeto de execução das obras de requalificação e adaptação do Empreendimento de que depende o início da respetiva exploração, no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar da assinatura do Contrato.

21.2. O Concessionário tem a obrigação de concluir as obras referidas no número anterior, assegurando a emissão do auto de conclusão previsto no n.º 7 da cláusula 20.ª, no prazo máximo de 6 meses a contar da aprovação do projeto pela Concedente.

21.3. O prazo referido no número anterior é prorrogado pela Concedente no caso de os procedimentos de controlo prévio municipal sofrerem demora anormal e imprevisível face ao que é comum em procedimentos semelhantes tramitados junto da Câmara Municipal do Porto Santo, por razões não imputáveis ao Concessionário, pelo período correspondente a essa demora.

CAPÍTULO VIII

EXPLORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

22. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO

22.1. O Concessionário obriga-se a iniciar a exploração do Empreendimento após a emissão do auto de conclusão das obras previsto no n.º 7 da cláusula 20.ª.

22.2. A exploração considera-se iniciada quando todas as valências do Empreendimento estiverem abertas ao público, cabendo ao Concessionário assegurar a prévia obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento das atividades abrangidas pela Concessão.

22.3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Concessionário dará imediato conhecimento à Concedente, por escrito, do início da exploração.

23. TERMOS GERAIS DA EXPLORAÇÃO

23.1. A exploração da Concessão corre por conta e risco do Concessionário, não tendo a Concedente responsabilidade alguma pelo passivo e demais encargos e obrigações que aquele contrair.

23.2. O Empreendimento apenas poderá ser utilizado para o exercício das atividades referidas no n.º 1 da cláusula 3.ª, sem prejuízo do disposto no n.º 1 da cláusula 13.ª quanto a atividades acessórias.

23.3. O Concessionário está impedido de utilizar, no todo ou em parte, os imóveis e demais bens que integram o Empreendimento para finalidades distintas das integradas no objeto da Concessão, em particular das referidas no n.º 1 da cláusula 3.ª.

23.4. O Concessionário obriga-se a promover e a assegurar o funcionamento do Empreendimento segundo as regras do comércio, de acordo com os condicionamentos inerentes e característicos do comércio, em particular dos expressos no presente Caderno de Encargos, e mantendo os mais elevados padrões de qualidade.

24. HIGIENE E LIMPEZA

24.1. Sendo o asseio e a limpeza integral do Empreendimento da responsabilidade do Concessionário, o mesmo deve utilizar detergentes e demais produtos adequados a manter todos os espaços que integram a Concessão nas devidas condições de limpeza, higiene e salubridade.

24.2. O Concessionário deve, ao fim do dia de atividade, deixar limpos os espaços que integram o Empreendimento.

24.3. O lixo deve ser depositado em local próprio.

24.4. Caso se verifiquem incumprimentos em matéria consagrada nos números anteriores, a Concedente notificará por escrito o Concessionário para cumprir essa obrigação, sob pena de resolução do Contrato nos termos da cláusula 33.ª.

25. PESSOAL

25.1. O pessoal afeto à Concessão, ao serviço do Concessionário, deverá ser sempre em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração do Empreendimento,



devendo ainda ficar assegurada a forma de satisfazer as necessidades impostas, em casos de maior movimento do que o habitual.

25.2. O Concessionário é responsável pela disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional do pessoal ao seu serviço, obrigando-se a substituí-lo total ou parcialmente quando, por motivos justificados, de que lhe será dado conhecimento, a Concedente tenha por conveniente essa medida, sem prejuízo dos direitos dos trabalhadores resultantes da Lei geral do trabalho ou das convenções coletivas aplicáveis.

25.3. O pessoal ao serviço do Concessionário deverá possuir as qualificações adequadas à natureza das diferentes funções, quer as impostas pelas disposições legais em vigor, quer ainda as que forem julgadas necessárias pela Concedente.

25.4. O horário de trabalho do pessoal utilizado pelo Concessionário na exploração do Empreendimento será o que for legalmente estabelecido.

25.5. No termo da Concessão não se opera, seja a que título for, qualquer reversão ou transmissão de estabelecimento ou unidade económica do Concessionário para a Concedente, nem, consequentemente, a posição de empregador do Concessionário nos contratos de trabalho que celebre com o seu pessoal.

26. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

26.1. O Concessionário obriga-se a manter os bens afetos à Concessão e todos os seus pertences em bom estado de conservação e apresentação, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações elétricas, de segurança, telefones e ar condicionado, e a suportar o custo de quaisquer obras de reparação que se revelem necessárias, quer para o funcionamento do Empreendimento, quer para a sua devolução quando o presente contrato deva ter-se por extinto.

26.2. O Concessionário obriga-se ainda a manter em bom estado de conservação e apresentação todos os equipamentos, sendo responsável por quaisquer danos que possam ocorrer, ficando responsável pela sua reparação e, caso seja necessário, pela sua substituição.

26.3. O Concessionário obriga-se a permitir e a assegurar permanentemente e desde o início da concessão o acesso público à praia.

26.4. O Concessionário ficará ainda responsável pela limpeza, manutenção e conservação das áreas assinaladas no “Anexo I”, que incluem, além do percurso referido no ponto anterior, outras áreas da envolvente do objeto de concessão.

26.5. O Concessionário reconhece expressamente o direito da Concedente inspecionar quaisquer equipamentos que não integram a Concessão, mas que se encontrem instalados ou que atravessem o Empreendimento e de nestes realizar quaisquer obras que se mostrem necessárias, acautelando, sempre, o funcionamento dos bens afetos à Concessão.

26.6. Sempre que necessário, e a fim de inspecionar e verificar os bens e equipamentos afetos ou localizados na Concessão, para funcionamento do Empreendimento ou para efeitos de receção do mesmo, a Concedente poderá fazer-se acompanhar de técnicos especializados.

26.7. O Concessionário terá de se munir de todas as autorizações administrativas, realizar as formalidades impostas pelas disposições legais e submeter-se a todas as obrigações impostas pelas Leis e Regulamentos inerentes ao exercício da atividade que é objeto da presente Concessão.

26.8. Para além de outras obrigações definidas no presente Caderno de Encargos, constitui ainda obrigação do Concessionário:

- a) Velar pela guarda e conservação dos bens, recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- b) Garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza dos serviços, por forma a corresponder a um serviço de boa qualidade, de acordo com os padrões gerais da atividade que desenvolve;
- c) Dotar o Empreendimento de meios que evitem a poluição, incluindo a sonora;
- d) Dar conhecimento à Concedente de todas as ocorrências e incidentes verificados no Empreendimento, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, sem prejuízo da comunicação a outras entidades;
- e) Praticar tabelas de preços, em qualquer dos serviços oferecidos aos utentes, adequadas às características do Empreendimento, potenciando a respetiva promoção;
- f) Gerir convenientemente e com diligência todos os meios e bens afetos à Concessão.

26.9. O Concessionário obriga-se ainda a dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa, designadamente:

- a) Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;



- b) Seguros obrigatórios;
- c) Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
- d) Regulamento do ruído.

27. CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO E BENFEITORIAS

27.1. Sempre que o Concessionário pretenda realizar quaisquer obras ou trabalhos nos espaços que integram o Empreendimento, e bem assim colocar ou modificar tabuletas, reclamos luminosos ou outras formas de publicidade, deverá submeter à aprovação prévia, dada por escrito, da Concedente todos os elementos necessários para que esta se possa pronunciar, nomeadamente os projetos das obras, devidamente instruídos e com uma memória descritiva, onde se indicará o tipo e cor dos materiais a utilizar, bem como o tempo previsível para a finalização das obras e abertura ou reabertura do espaço em causa, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o estipulado na cláusula 20.ª.

27.2. O Concessionário não poderá realizar quaisquer obras nos espaços que integram o Empreendimento sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens" que preencha os requisitos estabelecidos no n.º 5 da cláusula 20.ª.

27.3. O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projeto e em função do mesmo.

27.4. Todas as obras que forem realizadas pelo Concessionário nos espaços que integram o Empreendimento, quer as previstas na cláusula 20.ª, quer outras que realize posteriormente como admitido nos números anteriores da presente cláusula, bem como todas as benfeitorias que nela forem introduzidas, incluindo a instalação de equipamentos, ficarão a fazer parte integrante do Empreendimento e afetos à Concessão, não conferindo ao Concessionário o direito a qualquer indemnização, nem podendo esta alegar direito de retenção em relação às mesmas benfeitorias.

27.5. O Concessionário obriga-se a manter, a expensas suas, em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança todos os bens e equipamentos afetos à Concessão (sejam da propriedade da Concedente ou da propriedade do Concessionário) e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinam (sejam da propriedade da Concedente ou da propriedade do

Concessionário), nomeadamente por desgaste físico, avaria, deterioração, deficiência ou outro tipo de defeito ou ainda por se tornarem obsoletos, devido a furto, incêndio, inundação, efetuando para tanto as reparações, renovações, substituições e adaptações necessárias ao regular e contínuo funcionamento da Concessão.

27.6. Até ao final do mês de janeiro de cada ano completo de duração do Contrato, o Concessionário apresentará à Concedente um relatório de todas as intervenções referidas no número anterior relativas ao ano transato, incluindo uma atualização do inventário dos bens afetos à Concessão.

28. RESPONSABILIDADE E SEGUROS

28.1. A Concedente fica isenta de toda a responsabilidade em caso de furto, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento, utensílios, mercadorias ou valores do Empreendimento afeto à Concessão, pelo que o Concessionário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.

28.2. O Concessionário fica obrigado, durante o prazo da Concessão, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no Empreendimento, designadamente por acidente, incêndio, raio, explosão, inundações, tempestade e outros fenómenos da natureza.

28.3. O Concessionário será responsável civilmente por todos os prejuízos causados por si, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta ou pelos seus fornecedores, no âmbito das atividades desenvolvidas na Concessão, quaisquer que sejam os lesados (sejam terceiros, seja a Concedente), sem qualquer direito de regresso sobre a Concedente.

28.4. O Concessionário deverá manter permanentemente atualizadas as apólices de seguro referidas nos números anteriores, no Caderno de Encargos, ou impostas por lei.

28.5. Anualmente o Concessionário enviará à Concedente o comprovativo da renovação do contrato de seguro celebrado após a adjudicação, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 19.º do Programa do Procedimento, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua renovação.



CAPÍTULO IX

MODIFICAÇÕES DO CONTRATO

29. MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS

29.1. Não é permitido ao Concessionário a cessão da posição contratual ou o trespasse da Concessão, sem autorização prévia da Concedente.

29.2. Caso os negócios previstos no número anterior seja autorizados pela Concedente e efetivamente concretizados, consideram-se transmitidos para o novo Concessionário os direitos e obrigações da anterior, assumindo este, ainda, os deveres, obrigações e encargos que eventualmente lhe venham a ser impostos como condição para a autorização do negócio pela Concedente.

29.3. Não é permitido ao Concessionário, sem que previamente tenha obtido autorização por escrito da Concedente, constituir a favor de terceiro:

- a) Qualquer direito de preferência na transmissão da sua posição contratual;
- b) Qualquer poder de limitar o exercício ou condicionar as condições de exercício dos direitos conferidos pela presente Concessão ao Concessionário, incluindo o de propor à Concedente ou acordar com esta qualquer alteração ao contrato;
- c) Qualquer ónus ou encargos sobre qualquer dos direitos adquiridos pelo Concessionário ao abrigo do contrato.

29.4. A violação do disposto nos números 1 e 3 implica o direito da Concedente resolver imediatamente o Contrato.

29.5. A Concedente terá o direito de resolver o Contrato se, por decisão de qualquer autoridade judicial ou administrativa, um terceiro adquirir qualquer direito sobre a Concessão, e/ou sobre os espaços que integram o Empreendimento ou sobre qualquer dos elementos integrantes do mesmo, nomeadamente se for ordenada penhora.

30. MODIFICAÇÕES OBJETIVAS

As modificações objetivas ao contrato obedecem ao disposto no Código dos Contratos Públicos.

CAPÍTULO X

CAUÇÃO

31. EXECUÇÃO E LIBERTAÇÃO DA CAUÇÃO

31.1. A Concedente poderá executar a caução de bom e pontual cumprimento prestada pelo Concessionário, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, de cumprimento defeituoso ou de incumprimento definitivo pelo Concessionário das obrigações contratuais ou legais, incluindo a satisfação de créditos relativos a indemnizações, penalidades e sanções contratuais de natureza pecuniária, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no Contrato ou na lei.

31.2. Sempre que, em virtude da execução da caução nos termos do número anterior, a mesma ficar reduzida, o Concessionário obriga-se a reconstituí-la pelo seu valor inicial no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação que, para esse efeito, a Concedente lhe faça, sob pena de esta ter o direito à resolução do contrato.

31.3. O Concessionário suporta todas as despesas e encargos com a prestação e/ou reposição(ões) da caução, mantendo-a válida até à data do seu cancelamento ou restituição pela Concedente, a qual ocorrerá 30 (trinta) dias após a data da cessação do Contrato, mediante a verificação de que todas as obrigações contratuais do Concessionário estão integralmente cumpridas e de que não existem créditos pendentes a favor da Concedente.

CAPÍTULO XI

INCUMPRIMENTO

32. SANÇÕES CONTRATUAIS

32.1. A mora e o incumprimento pelo Concessionário das suas obrigações contratuais conferem o poder à Concedente de aplicar as seguintes sanções pecuniárias:

- a) Pelo exercício de atividade que não prossiga o objeto ou finalidades da Concessão, ou não autorizada pela Concedente quando essa autorização se imponha nos termos do Caderno de Encargos, é aplicável uma sanção pecuniária de até 3 (três) vezes o valor da contrapartida mensal;



- b) Pelo impedimento à inspeção do Empreendimento e respetivos equipamentos pela Concedente, bem como obstrução à realização de obras pela Concedente nos termos da cláusula 26.^a, n.º 5, é aplicável uma sanção pecuniária até a 5 (cinco) vezes o valor da contrapartida mensal;
- c) Pela execução de obras não autorizadas é aplicável uma sanção pecuniária de até 5 (cinco) vezes o valor da contrapartida mensal;
- d) Pela falta dos seguros, obrigatórios previstos na lei ou no presente Caderno de Encargos é aplicável uma sanção pecuniária de até 3 (três) vezes o valor da contrapartida mensal;
- e) Pela violação de outras obrigações não sujeitas a prazo, o valor da sanção pecuniária a aplicar varia entre 100 € (cem) euros e 400,00 € (quatrocentos) euros, por cada violação;
- f) Pela violação das obrigações de reconstituição ou manutenção da caução é aplicável uma sanção pecuniária de 50,00 € (cinquenta) euros, por cada dia de atraso;
- g) Pela violação de outras obrigações sujeitas a um prazo determinado, o valor da sanção pecuniária a aplicar corresponderá a 10,00 € (dez) euros por cada dia de atraso, desde o 1.º dia até ao 10.º dia de atraso, e a 20,00 € (vinte) euros, por cada dia subsequente de atraso.

32.2. O valor das sanções previstas nas alíneas a) a e) é concretamente fixado tendo em conta a gravidade da infração e o grau de culpa do concessionário.

32.3. O valor acumulado das sanções aplicadas não pode exceder 20 (vinte) % do valor global da contrapartida financeira da Concessão (que resulta da multiplicação do valor mensal da contrapartida por 120, isto é, pelos meses compreendidos no prazo de 10 anos de concessão), sem prejuízo do direito da Concedente resolver o Contrato.

32.4. A aplicação de qualquer sanção pecuniária será precedida de audiência prévia do Concessionário, salvo nos casos previstos na lei.

32.5. As sanções pecuniárias fixadas pela Concedente, nos termos dos números anteriores, serão exigíveis nos termos por esta comunicados ao Concessionário na decisão sobre a defesa por esta apresentada nos termos do número anterior.

32.6. Caso o Concessionário não proceda ao pagamento da sanção pecuniária aplicada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da comunicação referida no número anterior, a Concedente

poderá, para o efeito, executar a caução prestada pelo Concessionário, fazendo-se ainda pagar dos respetivos juros de mora.

32.7. A Concedente poderá reduzir o montante da sanção pecuniária aplicada nos termos dos números anteriores sempre que esse montante se mostre desajustado em relação ao concreto comportamento a sancionar e/ou em relação aos prejuízos reais sofridos, podendo esta, se assim o entender, anular a aplicação da mesma quando se verifique que as atividades previstas no Contrato foram bem executadas e/ou os atrasos no cumprimento dos prazos foram totalmente recuperados.

32.8. As sanções pecuniárias aqui previstas são estabelecidas sem prejuízo do direito à indemnização pelo dano excedente que efetivamente se verificar.

32.9. O pagamento de sanções pecuniárias não isenta o Concessionário da responsabilidade criminal, contraordenacional e civil a que eventualmente haja lugar, nem exclui a fiscalização, controlo e poder sancionatório de outras entidades que decorram da lei ou de regulamento.

32.10. Sempre que um facto dê origem ao pagamento de sanções pecuniárias e que possa originar a resolução do Contrato, a aplicação das sanções pecuniárias que sejam devidas por esse facto não prejudica a aplicação da penalidade prevista para a resolução ou quaisquer obrigações indemnizatórias decorrentes desse ato.

33. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELA CONCEDENTE

33.1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do Contrato legalmente previstos, de outras causas previstas no presente Caderno de Encargos e do direito de indemnização nos termos gerais, constituem, nomeadamente, causa de resolução do Contrato por parte da Concedente as seguintes:

- a) Não cumprimento das obrigações a que o Concessionário se encontra sujeito, pondo em causa ou prejudicando gravemente a exploração do Empreendimento;
- b) Atraso no cumprimento de cada um dos prazos de apresentação do projeto, de conclusão das obras e do início da exploração previstos no n.º 2 da cláusula 20.ª e no n.º 1 da cláusula 22.ª, respetivamente, por um período superior a seis meses;
- c) Abandono da Concessão;
- d) Transmissão ou oneração da Concessão, no todo ou em parte;



- e) Cessão não autorizada ou suspensão não fundamentada, total ou parcial, do exercício de exploração do Empreendimento;
- f) Cessão não autorizada da posição contratual do Concessionário e transmissão não autorizada das respetivas participações sociais;
- g) Não cumprimento reiterado das obrigações que originaram a aplicação das sanções previstas na cláusula 30.ª do Caderno de Encargos, ou das que venham a ser fixadas no Contrato;
- h) Falta de manutenção ou reposição da caução nos termos e prazos previstos;
- i) O não pagamento das contrapartidas financeiras da Concessão, por prazo superior a 3 (três) meses, seguidos ou interpolados;
- j) A recusa grave ou reiterada de proceder à conservação e reparação dos bens que integram o Empreendimento;
- k) Desobediência grave ou reiterada às indicações, recomendações e determinações feitas pela Concedente, nomeadamente no âmbito dos seus poderes de direção e de fiscalização;
- l) O exercício de atividades diferentes das previstas no objeto social do Concessionário ou que prossigam finalidades diversas das abrangidas pelo objeto da Concessão previstas no n.º 1 da cláusula 3.ª;
- m) Início da fase jurisdicional de um processo de recuperação de empresa ou insolvência ou de um processo com fins análogos contra o Concessionário;
- n) A aplicação de penalidades contratuais em valor acumulado superior a 20 (vinte) % do valor global da contrapartida financeira da concessão (que resulta da multiplicação do valor mensal da contrapartida por 120, isto é, pelos meses compreendidos no prazo de 10 anos de concessão);
- o) Celebração de negócios não autorizados que tenham por objeto os bens afetos à Concessão;
- p) A falta de cumprimento das decisões ou sentenças dos tribunais ou de quaisquer entidades com poderes de regulação sobre as atividades objeto do Contrato.
- q) Por razões de interesse público, nos termos do artigo 334.º do Código dos Contratos Públicos;

- r) Por motivos de força maior, quando esta perdure por mais de 6(seis) meses, nos termos da cláusula 38.^a.

33.2. A intenção de resolução do contrato é notificada ao Concessionário para este se pronunciar, no prazo de 10 (dez) dias sobre os factos em que se baseia a resolução.

33.3. O direito de resolução do Contrato pela Concedente exerce-se mediante declaração escrita dirigida ao Concessionário, com a indicação dos fundamentos da resolução, produzindo efeitos com a respetiva receção.

33.4. A resolução do Contrato, por facto imputável a incumprimento do Concessionário constitui esta no dever de pagar à Concedente uma cláusula penal indemnizatória de valor equivalente ao da caução de bom e pontual cumprimento, assim como o pagamento, pelo Concessionário, de uma indemnização de todos os danos e prejuízos que excedam aquele montante, nos termos gerais de direito.

34. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO CONCESSIONÁRIO

34.1. O Concessionário pode resolver o contrato com os fundamentos previstos no artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos.

34.2. O direito de resolução do Concessionário é exercido por via judicial.

34.3. O Concessionário não poderá interromper ou suspender o cumprimento das suas obrigações até à efetiva resolução do Contrato nos termos dos números anteriores.

CAPÍTULO XII

EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

35. EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

35.1. Se a Concessão se extinguir, seja por que motivo for:

- a) Extinguem-se as relações contratuais existentes entre as Partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data;
- b) A Concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do Contrato de Concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros;



- c) Revertem para o Concedente os bens afetos à Concessão nos termos previstos na cláusula 37.^a;
- d) O Concessionário fica obrigado a desocupar o Empreendimento e a entregá-lo à Concedente, nos termos da cláusula 36.^a.

35.2. No caso de a Concessão de extinguir por decurso do respetivo prazo do prazo, ou por resolução da Concedente fundada em incumprimento do Concessionário:

- a) Transmitem-se gratuitamente para a Concedente os direitos que o Concessionário tenha obtido de terceiros em benefício da exploração e que sejam necessários à continuidade das atividades abrangidas, devendo os contratos celebrados pelo Concessionário conter cláusulas que garantam o cumprimento dessa obrigação;
- b) Revertem para a Concedente todos os bens afetos à Concessão;
- c) O Concessionário não tem o direito à devolução de quaisquer quantias já pagas àquela, nem ao levantamento das obras já realizadas no Empreendimento.

35.3. No caso de a Concessão se extinguir antes do decurso do respetivo prazo por razões de interesse público, aplica-se o regime estabelecido no número anterior, mas o Concessionário tem direito à justa indemnização que é garantida pelo artigo 334.º do Código dos Contratos Públicos, abrangendo danos emergentes e lucros cessantes.

35.4. No caso de a Concessão se extinguir antes do decurso do respetivo prazo, por motivos de força maior, aplica-se o regime estabelecido no número 2, mas o Concessionário tem direito a ser ressarcido por todos os investimentos em ativos imobilizados efetuados no Empreendimento e que deixa de poder amortizar em virtude da antecipação do termo da Concessão face ao prazo estabelecido no Contrato.

36. ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

36.1. Extinto o Contrato seja por que razão for, o Concessionário obriga-se a restituir o Empreendimento em bom estado de conservação e asseio, tendo em conta o uso e desgaste ordinário a que o mesmo foi sendo sujeito, sem defeitos ou deteriorações que não sejam inerentes a uma utilização normal e prudente em conformidade com os fins da Concessão, sob pena de ser obrigado a indemnizar a Concedente pelos encargos que esta tenha que suportar na reposição dos bens em causa nas condições de conservação acima referidas.

36.2. Para efeitos de verificação do disposto no número anterior, as Partes realizam uma vistoria conjunta, com a antecedência máxima de 1 (um) mês relativamente à data do termo do contrato, se esta for antecipável, ou nos 15 (quinze) dias subsequentes à sua extinção, se esta não for antecipável, com vista a aferir das condições do Empreendimento, lavrando um Auto que identifique, existindo, os vícios encontrados.

37. REVERSÃO DE BENS

37.1. No termo da Concessão, reverterem gratuita e automaticamente para a Concedente todas as benfeitorias e direitos que integram a Concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o Concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pela Concedente, a entregar aqueles bens em bom estado de conservação, funcionamento e segurança.

37.2. Nomeadamente, reverterão para a Concedente, nos termos do disposto no número anterior, as instalações, equipamentos, infraestruturas e quaisquer outros bens:

- a) Que tenham sido postos à disposição do Concessionário pela Concedente ou por quaisquer outras entidades públicas ou privadas durante o prazo da Concessão e se tenham integrado ou estejam afetos à mesma;
- b) Que tenham sido construídos ou adquiridos pelo Concessionário e se tenham integrado na Concessão.

37.3. O Concessionário não poderá reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, direito de retenção, sem prejuízo dos direitos à justa indemnização e ao ressarcimento dos investimentos não amortizados previstos, respetivamente, para as situações de resolução por interesse público e por força maior.

38. FORÇA MAIOR

38.1. Considera-se caso de força maior qualquer facto natural ou situação imprevisível e/ou irresistível e/ou inevitável, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais de qualquer uma das Partes, que estas não pudessem ter evitado com cuidados normais e diligentes de vigilância e prevenção e que impossibilitem o cumprimento pontual das obrigações emergentes do Contrato, tais como atos de guerra ou subversão, insurreição, hostilidades ou invasão, tumultos, rebelião ou terrorismo, explosão nuclear,



contaminação radioativa ou química, cataclismo, tremores de terra, fogo, raio, inundações, greves gerais ou sectoriais (doravante designado por “Força Maior”).

38.2. A ocorrência de uma situação de Força Maior terá como efeito desonerar a Parte afetada da responsabilidade pelo não cumprimento ou cumprimento defeituoso das obrigações emergentes do Contrato, na exata e estrita medida em que o respetivo cumprimento pontual e atempado tenha sido impedido em consequência da referida ocorrência ou em que tal ocorrência tenha implicado o defeito no cumprimento, nos termos do disposto nos números seguintes.

38.3. A Parte que ficar impossibilitada de cumprir pontualmente as suas obrigações contratuais em consequência de uma situação de Força Maior deve, sem prejuízo dos seus deveres gerais de informação previstos no Contrato:

- a) Dar conhecimento imediato, por escrito, à outra Parte da ocorrência do caso de Força Maior, fornecendo, nos 3 (três) dias imediatamente subsequentes, informação, tão detalhada quanto possível, relativamente às circunstâncias da situação de Força Maior, incluindo a natureza e alcance das obrigações cujo cumprimento seja ou possa ser afetado, atrasado ou impedido por tais circunstâncias, as medidas e prazo julgados necessários para mitigar e remediar tal situação de Força Maior e as suas consequências;
- b) Complementar e atualizar essa informação sempre que tenha conhecimento de dados novos que sejam relevantes para a análise ou resolução da situação de Força Maior;
- c) Conceder ou permitir o acesso às suas instalações a representantes da outra Parte, para examinar o impacto da situação de Força Maior, a pedido, expensas e risco da outra Parte;
- d) Tomar diligentemente as medidas adequadas para mitigar e remediar qualquer incumprimento das suas obrigações emergentes do Contrato;
- e) Retomar o cumprimento das suas obrigações logo que tal se mostre possível, designadamente logo que cesse a situação de Força Maior e/ou logo que sejam implementadas as medidas de mitigação e remédio de tal situação de Força Maior.

38.4. Se alguma das Partes ficar exonerada do cumprimento de qualquer das suas obrigações contratuais por um período contínuo, igual ou superior a seis meses, então:

- a) Qualquer das Partes pode resolver o Contrato;

- b) As Partes podem acordar na redução ou resolução parcial do Contrato, no que se refere apenas às obrigações cujo cumprimento ficou irremediavelmente afetado pela ocorrência da Força Maior mantendo-se o remanescente do Contrato em vigor quanto a todas as demais obrigações cujo cumprimento não foi afetado pela Força Maior.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS

39. FORO COMPETENTE

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com renúncia expressa a qualquer outro.

40. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

40.1. Quaisquer comunicações entre as Partes relativas ao contrato são efetuadas através de carta registada com aviso de receção ou correio eletrónico, para os seguintes contactos:

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO PORTO SANTO, S.A.:

- Gestor do Contrato: [Identificação];
- Morada: [•]
- Telefone: [•]
- Correio eletrónico: [•]

CONCESSIONÁRIO:

- [Identificação da entidade];
- [Identificação da pessoa de contacto];
- Morada: [•]
- Telefone: [•]
- Correio eletrónico: [•]



40.2. Qualquer comunicação feita por carta registada é considerada recebida na data em que for assinado o aviso de receção ou, na falta dessa assinatura, na data indicada pelos serviços postais.

40.3. Qualquer comunicação feita por correio eletrónico é considerada recebida na data constante do respetivo recibo de receção e leitura remetido pelo recetor ao emissor.

40.4. A alteração das moradas indicadas no n.º 1 deve ser comunicada à outra Parte, por carta registada com aviso de receção, nos 30 (trinta) dias subsequentes à respetiva alteração.

41. CONTAGEM DOS PRAZOS

Os prazos previstos no presente Caderno de Encargos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados, aplicando-se à contagem dos prazos as demais regras constantes do artigo 471.º do Código dos Contratos Públicos.

42. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

O Contrato de Concessão é regulado pela legislação portuguesa.

ANEXO I – PLANTAS DA ÁREA DE CONCESSÃO

ANEXO II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ANEXO III – ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE

ANEXO I
PLANTAS DA ÁREA DE CONCESSÃO



ANEXO II

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento do Penedo do Sono, pertencente à Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A., é constituído por nove espaços, junto a uma das principais portas de entrada da ilha do Porto Santo.

O empreendimento insere-se num complexo implantado na zona do Penedo do Sono e pretende ser um espaço polivalente para a população visitante e local no Porto Santo, tirando partido não só do potencial das instalações, como da localização privilegiada, qualidade ambiental e paisagística e as boas condições de acessibilidade.

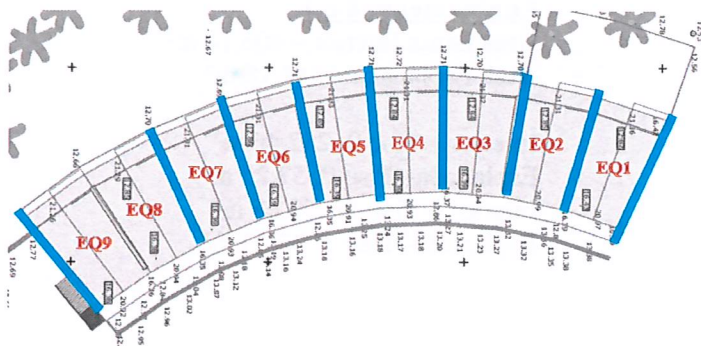
A área de exploração é delimitada pelas plantas anexas aos restantes elementos de concurso.

A infraestrutura é constituída por 9 módulos em banda. Cada módulo distribui-se por 2 pisos com área bruta média de 202 m² e uma varanda com área média de 42 m² e um logradouro fechado envolvendo a totalidade da infraestrutura com 1.823 m². Área total da concessão corresponde a 3.308 m².

O interior do piso superior dos módulos desenvolve-se em volta de um vazado que se prolonga para o exterior através da varanda sob o avanço da cobertura.

A configuração dos módulos permite que estes sejam abertos, através de um amplo envidraçado para nascente e poente, constituindo deste modo um local privilegiado com vistas para ambas as pontas da ilha.

Os módulos serão entregues no atual estado de conservação e preparados para desenvolvimento de iniciativas inovadoras de funcionamento.



Área total do **Empreendimento** –
Penedo do Sono: 3.308 m²
Área de Praça: 2.316 m²
Área Edificada – Piso 0: 1.500 m²
Área Edificada – Piso 1: 1.245 m²
Área de Jardins: 1.070 m²

O funcionamento do empreendimento assenta numa estrutura modular simples com paredes de empena duplas com corta-fogo ao nível da cobertura.

A estrutura é mista, de betão armado e aço, sendo o revestimento do pavimento em betão e/ou madeira. As paredes são feitas em tijolo cerâmico.

O Empreendimento foi inaugurado em 2003.

Equipamento 1:

Área Bruta Interior - 206,13 m²
Área Esplanada – 70,57 m²

Interior – Piso 0: 126,11 m²
Esplanada– Piso 0: 28,62 m²
Interior – Piso 1: 80,02 m²
Esplanada– Piso 1: 41,95 m²

Equipamento 2:

Área Bruta Interior - 203,72 m²
Área Esplanada – 70,57 m²

Interior – Piso 0: 126,61 m²
Esplanada– Piso 0: 28,62 m²
Interior – Piso 1: 77,11 m²
Esplanada– Piso 1: 41,95 m²

Equipamento 3:

Área Bruta Interior - 201,14 m²
Área Esplanada – 72,11 m²

Interior – Piso 0: 126,32 m²
Esplanada– Piso 0: 28,62 m²
Interior – Piso 1: 74,82 m²
Esplanada– Piso 1: 43,49 m²

Equipamento 4:

Área Bruta Interior – 201,48 m²
Área Esplanada – 72,26 m²

Interior – Piso 0: 126,29 m²
Esplanada– Piso 0: 28,63 m²
Interior – Piso 1: 75,19 m²
Esplanada– Piso 1: 43,63 m²

Equipamento 5:

Área Bruta Interior - 201,68 m²
Área Esplanada – 72,10 m²

Interior – Piso 0: 126,39 m²
Esplanada– Piso 0: 28,62 m²
Interior – Piso 1: 75,29 m²
Esplanada– Piso 1: 43,48 m²

Equipamento 6:

Área Bruta Interior – 201,55 m²
Área Esplanada – 72,10 m²

Interior – Piso 0: 126,38 m²
Esplanada– Piso 0: 28,62 m²
Interior – Piso 1: 75,17 m²
Esplanada– Piso 1: 43,48 m²



Equipamento 7:

Área Bruta Interior – 201,49 m²

Área Esplanada – 72,10 m²

Interior – Piso 0: 126,37 m²

Esplanada– Piso 0: 28,62 m²

Interior – Piso 1: 75,12 m²

Esplanada– Piso 1: 43,48 m²

Equipamento 8 e 9:

Área Bruta Interior – 406,14 m²

Área Esplanada – 141,18 m²

Interior – Piso 0: 252,46 m²

Esplanada– Piso 0: 57,25 m²

Interior – Piso 1: 153,68 m²

Esplanada– Piso 1: 83,93 m²

ANEXO III

ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE

Ao

Banco _____

____/____/____

Assunto: Ordem de Transferência Permanente

Exmos. Senhores,

Em cumprimento do contrato de Concessão de Exploração do Empreendimento do Penedo do Sono, celebrado com a Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A., vimos comunicar que autorizamos V. Exas. a procederem à transferência bancária mensal, por débito da nossa conta, nos termos abaixo referidos.

Ordem de Transferência permanente de: _____ € (_____ euros)

Periodicidade: Mensal (no 8.º dia de cada mês)

Data Início: ____ de _____ de 2022

Duração: 180 meses.

Descritivo: Concessão de Exploração do Empreendimento do Penedo do Sono

ORDENANTE:

Nome: _____

N.I.B.: _____

Balcão: _____

BENEFICIÁRIO:

Nome: Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A

Morada: Avenida Zarco, Edifício do Governo Regional, 3º Andar, 9004 – 527 Funchal

Banco: Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E. P. E

NIB: 0781 0112 01120014495 17 (IBAN)



Mais informamos que autorizamos V. Exas., a atualizar o valor agora mencionado por comunicação escrita da Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A. ao Banco, em consequência da alteração, nos termos do referido contrato de concessão e exploração, da remuneração mensal, devendo para o efeito dar conhecimento ao ordenante.

Com os nossos melhores cumprimentos,
