

CADERNO DE ENCARGOS

DO CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO
do Santuário da Nossa Senhora do Cabo (parte da Ala Sul e a Ala Norte),
no Cabo Espichel - Imóvel de Interesse Público

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto a adjudicação de uma proposta tendente à concessão da exploração do imóvel designado por *Santuário da Nossa Senhora do Cabo, no Cabo Espichel*, situado no Município de Sesimbra, com vista à realização de obras, incluindo de infraestruturas, e posterior exploração para fins turísticos, como estabelecimento hoteleiro, estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, ou outro projeto de vocação turística, nos termos da legislação em vigor.

2. O estabelecimento da concessão compreende, assim, o bem imóvel pertencente ao domínio privado do Município de Sesimbra e parte do bem imóvel, propriedade da Confraria de Nossa Senhora do Cabo, melhor identificados na *Peça desenhada 00 - Planta com identificação dos limites da área a afetar ao Projeto REVIVE*, que integra o Anexo 1 e, bem assim, nos documentos que compõem os Anexos 2, 3 e 4.

3. O imóvel referido no número anterior, que integra e delimita o estabelecimento da concessão, é um imóvel de interesse público, tal como previsto no Decreto 37728, de 5 de janeiro, Diário do Governo (“DG”) n.º 4/1950, Série I de 1950-01-05, beneficiando, ainda, de uma ZEP (Zona Especial de Proteção), de acordo com a Portaria de 6-11-1963, publicada no DG, II Série, n.º 280, de 29-11-1963, com *zona non aedificandi*, estando, como tal, sujeito às correspondentes proteção e restrições legais e regulamentares..

4. A Entidade Adjudicante, que é responsável pela tramitação do procedimento, incluindo a adjudicação, habilitação e aprovação da minuta do

contrato é o Turismo de Portugal, I. P., nos termos dos instrumentos de delegação de competências e de poderes identificados no Programa do Concurso.

5. Os Concedentes, que outorgam o contrato a celebrar, são o Município de Sesimbra e a Confraria de Nossa Senhora do Cabo, proprietários dos bens imóveis que integram o estabelecimento da concessão.

6. Os Concedentes são, de ora em diante, designados, individualmente, como Concedente Município e Concedente Confraria, sendo designados, conjuntamente, apenas por Concedentes.

7. A concessão da exploração através do contrato a celebrar na sequência do concurso é limitada e enformada pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respetivos anexos (e, bem assim, pela proposta que vier a ser adjudicada), que constituem uma vinculação do Concessionário.

8. O Concessionário fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e exploração da atividade a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a violação daquelas motivo de resolução deste.

Cláusula 2.^a

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

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;

b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;

c) O presente Caderno de Encargos e os respetivos anexos;

d) A proposta adjudicada;

e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo

adjudicatário.

3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (“CCP”), e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

CAPÍTULO II

QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES

Cláusula 3.^a

Objeto, fins e delimitação

1. A concessão da exploração tem como objeto o imóvel referido na Cláusula 1.^a, resultando a respetiva descrição, limites e características dos Anexos 1, 2, 3 e 4.

2. A concessão tem como finalidade, que constitui obrigação do Concessionário, realização das obras necessárias à reabilitação do Santuário, incluindo de infraestruturas, e subsequente exploração turística do imóvel, como estabelecimento hoteleiro, estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, ou outro projeto de vocação turística.

3. A reabilitação, manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem, por um lado, à legislação e regulamentação aplicável, e, por outro lado, às condicionantes da intervenção que resultam do estudo da Direção Geral do Património Cultural (“DGPC”) que consubstancia o Anexo 2 ao presente Caderno de Encargos, no qual se restringem e impõem comportamentos ao Concessionário.

4. A área a concessionar encontra-se identificada com pormenor nos anexos ao presente Caderno de Encargos, nos quais se identificam espaços, e

condicionantes a intervenções futuras (cfr. Anexos 1, 2 e 3), sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

Cláusula 4.^a

Obras em benefício do Concedente Confraria

1. O Concessionário, em adição às obrigações respeitantes a obras, relacionadas com a área afeta ao estabelecimento da concessão, fica, ainda, obrigado a realizar as obras previstas nos números seguintes, cuja concretização deve estar concluída no prazo máximo da alínea b) do n.º 1 da cláusula 11.^a.

2. Pese embora o limite, físico, do estabelecimento da concessão, no que respeita, concretamente, à Ala Sul do Santuário, abranger apenas uma parte dessa ala, correspondente, sensivelmente, a 54%, nos termos que constam dos Anexos 1, 2 e 3, o Concessionário fica, ainda, obrigado à reabilitação de toda a parte estrutural do edifício da Ala Sul, incluindo, assim, os 46% que não integram a concessão.

3. Na parte da Ala Sul, excluída da área a concessionar, devem ser realizadas todas as obras necessárias à reabilitação das fachadas e cobertura do edifício.

Cláusula 5.^a

Vinculação resultante do estudo da DGPC e restrições relacionadas com o uso religioso do local

1. O estudo da DGPC (cfr. Anexo 2) contém uma descrição completa do imóvel, com referências à respetiva história, contendo elementos informativos e orientadores que devem ser tidos em conta pelo Concessionário no cumprimento das suas obrigações.

2. O Estudo da DGPC apresenta, também, elementos vinculativos para o Concessionário (ponto 5 do estudo, Condicionantes da Intervenção), não submetidos à concorrência, que constituem para este obrigações cujo incumprimento pode levar à resolução do contrato.

3. O estabelecimento da concessão integra-se, tal como resulta dos diversos anexos ao caderno de encargos, num local de culto de relevo nacional e grande significado simbólico, devendo o Concessionário, no cumprimento das suas obrigações contratuais, harmonizar a exploração turística com essa condicionante, potenciando, na medida do possível, a valorização identitária do local.

4. O terreiro central do imóvel é propriedade da Confraria de Nossa Senhora do Cabo, não sendo uma área que integra o estabelecimento da concessão, no entanto, o Concessionário tem o direito de usar esse espaço nos termos estabelecidos e com as condições estabelecidas no anexo 4.

Cláusula 6.^a

Regime do risco

1. O Concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à realização da obra e exploração das atividades.

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

Cláusula 7.^a

Financiamento

1. O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2. O direito resultante da concessão pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa, por escrito, dos Concedentes.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, com vista à obtenção dos

financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, 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.

4. Não são oponíveis aos Concedentes quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

5. Quaisquer garantias que o Concessionário venha a constituir recorrendo ao direito resultante da concessão extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

Cláusula 8.^a

Princípio geral de responsabilidade

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção construção e exploração do empreendimento turístico incumbirá única e exclusivamente ao Concessionário, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas, nos termos previstos no presente caderno de encargos.

2. O Concessionário responderá, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que irão constituir o objeto do Contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato, incluindo sem limitação quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes.

3. O Concessionário responderá também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem um mau cumprimento ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do contrato.

4. A responsabilidade do Concessionário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas aos Concedentes em resultado da inobservância das disposições

legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao Concessionário.

5. O Concessionário será responsável por compensar os Concedentes pelos pagamentos que estes realizem em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior na exata proporção em que o tenham feito.

Cláusula 9.^a

Responsabilidade pela Reconstrução, Manutenção, Reabilitação e Requalificação

1. O Concessionário será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de reconstrução, manutenção, reabilitação, requalificação e realização de outras obras no imóvel ou quaisquer outras construções, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2. O Concessionário será responsável pela elaboração dos projetos exigidos para o licenciamento e execução das operações urbanísticas necessárias.

3. O Concessionário será responsável pela execução da empreitada tendente à reconstrução, manutenção, reabilitação, requalificação e realização de outras obras no imóvel ou quaisquer outras construções, em termos que assegurem as condições legais, regulamentares e contratuais, nomeadamente no que tange com a exploração.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO E FASES DO CONTRATO

Cláusula 10.^a

Prazo de vigência do contrato

Sem prejuízo das causas de extinção e suspensão que resultam do contrato, da lei e do presente Caderno de Encargos, a concessão é feita pelo prazo de 50 anos, contados desde a celebração do contrato.

Cláusula 11.^a

Fases da execução contratual

1. O desenvolvimento das atividades de execução contratual desenrolam-se de acordo com as seguintes fases:

a) Fase da Entrega dos Imóveis, feita pelos Concedentes ao Concessionário, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;

b) Fase de licenciamento da operação urbanística, de realização das obras e de instalação do empreendimento, esta última, destinada a dotar os imóveis das condições e requisitos necessários à **atividade a explorar**, e às atividades complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelos Concedentes ou aplicadas penalidades contratuais, **no prazo máximo de 4 anos**, contados da entrega do imóvel **ou no prazo inferior que constar da proposta adjudicada**;

c) Fase de Exploração que se inicia no dia seguinte ao do fim da Fase prevista na alínea anterior.

2. Sem prejuízo do prazo máximo previsto na alínea b), ou daquele que resultar da proposta adjudicada, o Concessionário deve requerer o licenciamento da operação urbanística, apresentando o respetivo projeto de arquitetura, nos termos legais, na câmara municipal, no prazo máximo de um ano contado desde o momento previsto na alínea a) do número anterior.

CAPÍTULO IV

LICENCIAMENTO E OBRAS

Cláusula 12.^a

Licenciamento e obras

1. O Concessionário é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação das comunicações prévias,

licenciamentos e /ou autorizações necessárias à realização das obras nos termos legais e regulamentares em vigor, e, bem assim, a realização das obras necessárias, a que se encontra obrigado nos termos que resultarem do contrato a celebrar.

2. O licenciamento e a execução das obras devem respeitar os prazos previstos na cláusula 11.^a.

Cláusula 13.^a

Aprovação prévia

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o Concessionário deve submeter à autorização dos Concedentes os projetos que pretende realizar no imóvel, considerando-se os mesmos autorizados caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

CAPÍTULO V

EXPLORAÇÃO

Cláusula 14.^a

Fase de Exploração

A Fase de Exploração caracteriza-se pelo normal funcionamento da atividade a explorar e pelo cumprimento integral de todas as obrigações decorrentes do Caderno de Encargos, do contrato e obrigações legais e regulamentares pertinentes.

Cláusula 15.^a

Exploração

1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a atividade a explorar e sempre após confirmação, pelos Concedentes, de que os trabalhos de reabilitação se encontram integralmente executados em moldes que permitam o início da exploração segundo os critérios definidos no Caderno de Encargos e no

contrato.

2. O projeto deve ter uma exploração que valorize e promova, em termos nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos do Concelho, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística local.

3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao Concessionário, no âmbito da exploração do projeto:

a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do projeto e à conservação dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos;

b) Zelar pela guarda e conservação de pessoas e bens;

c) Observar e fazer observar pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do projeto;

d) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 16.^a

Atividades complementares permitidas

O Concessionário pode realizar as atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal.

Cláusula 17.^a

Manutenção, Conservação e Renovação

1. São da responsabilidade do Concessionário todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva dos edifícios e dos espaços exteriores condicionados que integram o estabelecimento da concessão, durante a vigência do contrato.

2. No prazo de 30 dias após o início da exploração o Concessionário deve apresentar aos Concedentes um plano de manutenção dos edifícios para aprovação.

3. O Plano de manutenção inclui, necessariamente, a previsão de vistorias com uma periodicidade mínima anual.

4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado pelas partes, do qual deve constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham que ser desenvolvidas pelo concessionário.

5. A omissão injustificada e culposa, por parte do Concessionário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção pode dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 34.ª, e, quando grave e reiterada, confere ao Concedente o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 37.ª.

6. Os Concedentes poderão substituir-se ao Concessionário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Concessionário, depois de notificado para o efeito, não lhe dê início ou não conclua, em prazo razoável fixado pelos Concedentes na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.

7. No caso referido no número anterior, o Concessionário será responsável pelo pagamento de todos os encargos efetiva e justificadamente suportados pelos Concedentes com os trabalhos aí descritos.

Cláusula 18.ª

Obras no imóvel

1. Se na sequência das obras referidas neste capítulo e no precedente vier a revelar-se necessário realizar obras estruturais, estas são responsabilidade do Concessionário.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Concessionário submeter à autorização dos Concedentes as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

3. Compete ao Concessionário propor aos Concedentes as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Concessionário e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.

4. Quaisquer obras de beneficiação ou de conservação carecem de prévia autorização dos Concedentes, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização.

CAPÍTULO VI

OUTRAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Cláusula 19.^a

Obrigações do Concessionário

O Concessionário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

a) Pagar aos Concedentes o Montante Anual da Contrapartida que constar da proposta adjudicada;

b) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento, da proposta adjudicada e do contrato a celebrar;

c) Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;

d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cedência, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, exceto se os Concedentes a autorizarem;

e) Comunicar aos Concedentes, dentro de quinze dias, a cedência, onerosa ou gratuita, do gozo do imóvel, quando autorizada, sob pena de ineficácia;

f) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;

g) Restituir aos Concedentes, findo o contrato, os imóveis em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e

prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o mesmo fim, em conformidade com o disposto na cláusula 39.^a.

Cláusula 20.^a

Estrutura

O Concessionário deve manter, em Portugal, ao longo de todo o período de duração do contrato a celebrar, uma estrutura material e de recursos humanos adequada ao correto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, não sendo, portanto, obrigatória a forma de sociedade anónima nem a sede em Portugal.

Cláusula 21.^a

Estrutura acionista do Concessionário

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do Concessionário, sendo esta pessoa coletiva, ou à estrutura acionista de pessoa coletiva que integre o consórcio constituído nos termos previstos no Programa do Concurso, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade, dependem de prévia comunicação ao Concedente Município.

2. O Concedente Município pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do Concessionário, ou de pessoa coletiva que integre o consórcio constituído nos termos previstos no Programa do Concurso, bem como à transformação, fusão ou cisão da sociedade, com base no grave prejuízo para o interesse público subjacente à concessão da exploração, mediante utilização privativa.

3. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do Concedente Município, exceto alterações que mantenham o mesmo acionista maioritário.

4. As alterações referidas nos números anteriores, bem como a oposição

às mesmas, devem ser comunicadas ao Concedente Confraria.

Cláusula 22.^a

Substituição de equipamentos e bens

Compete ao Concessionário a reposição, substituição e reparação dos bens e equipamentos danificados e/ ou destruídos necessários à correta e eficaz exploração da atividade.

Cláusula 23.^a

Obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao Concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato a celebrar, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários, nomeadamente as licenças necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelos Concedentes.

2. O Concessionário deve informar, de imediato, os Concedentes caso qualquer das licenças, a que se refere o n.º 1, caducar, for cassada, revogada ou por qualquer motivo deixar de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

Cláusula 24.^a

Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos do Concessionário

1. O Concessionário deve facultar aos Concedentes, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso aos imóveis e à atividade a explorar – desde que tal acesso não afete de forma desproporcionada o funcionamento das atividades – bem como aos documentos relativos às instalações e atividades, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

2. O Concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, aos Concedentes todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato aos Concedentes.

Cláusula 25.^a

Modelo de Exploração

1. Cabe ao Concessionário a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.

2. O Concessionário deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de hotelaria e turismo.

Cláusula 26.^a

Nível qualitativo da exploração

A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior.

CAPÍTULO VII

PARÂMETROS FINANCEIROS

Cláusula 27.^a

Parâmetros base da proposta financeira

O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo Concessionário é a que constar da proposta adjudicada, com um limite mínimo de € 15.276,00 (quinze mil duzentos e setenta e seis euros) montante que constitui parâmetro base cuja violação determina a exclusão de qualquer proposta, iniciando-se o seu pagamento no prazo indicado na cláusula seguinte.

Cláusula 28.^a

Pagamento do Montante da Contrapartida Anual

1. É da responsabilidade do Concessionário o pagamento da Montante da Contrapartida Anual, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o Índice do Preço no Consumidor, incluindo a habitação.

2. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é realizado em quatro prestações trimestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira no termo do período de carência estabelecido no n.º 5.

3. No caso de mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.

4. O pagamento do montante referido no nº 1 é feito, até ao dia 10 do mês em que se inicia o trimestre, mediante transferência bancária para conta a designar pelos Concedentes.

5. O pagamento dos montantes devidos a título de Montante da Contrapartida Anual não é devido nos primeiros quatro anos contados da celebração do contrato.

CAPÍTULO VIII

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Cláusula 29.^a

Cedência, oneração e alienação

1. Exceto com autorização dos Concedentes, é interdito ao Concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o direito resultante da concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior, desde que não autorizados pelos Concedentes, não lhe são oponíveis.

Cláusula 30.^a

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação e a cessão da posição contratual dependem, em todos os casos, de autorização expressa, por escrito, dos Concedentes, na sequência de pedido devidamente fundamentado por parte do Concessionário.

CAPÍTULO IX

CAUÇÃO E SEGUROS

Cláusula 31.^a

Caução

Não é exigida a prestação de caução para a execução do contrato a celebrar.

Cláusula 32.^a

Seguros

1. O Concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação aos bens imóveis objeto do contrato a celebrar.

2. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Concessionário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida nos imóveis objeto do contrato a celebrar.

3. O Concessionário deverá ainda segurar os imóveis, fazendo constar na apólice os Concedentes, como beneficiários do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.

4. O Concessionário deve apresentar aos Concedentes as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para a realização das operações urbanísticas, que constituem obrigação do Concessionário.

5. O Concessionário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que os Concedentes o exijam.

Cláusula 33.^a

Responsabilidade

1. O Concessionário garante a adequada conservação e manutenção dos imóveis ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2. O Concessionário responderá pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3. A responsabilidade do Concessionário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas aos Concedentes por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CAPÍTULO X

SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 34.^a

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, os Concedentes podem, conjuntamente, com observância do procedimento previsto nos n.^{os} 1 e 2 do artigo 325.^o e no artigo 329.^o do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento pelo Concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações dos Concedentes emitidas nos termos

da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do Concedente a contestar judicialmente essas multas.

2. O montante das multas é fixado, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre € 2.500,00 e € 50.000,00.

3. No caso de atraso no cumprimento do prazo que resulta:

a) Da alínea b), do n.º 1 da cláusula 11.^a, será aplicada, conjuntamente pelos Concedentes, uma pena de €1.000,00 (mil euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado;

b) Do n.º 2 da cláusula 11.^a, será aplicada, conjuntamente pelos Concedentes, uma pena de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado.

Cláusula 35.^a

Resgate

1. O Concedente Município pode, com autorização prévia do Concedente Confraria, resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos, contados desde a assinatura do contrato.

2. O resgate é notificado ao Concessionário com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência.

3. Em caso de resgate, o Concessionário tem direito a receber do Concedente Município, a título de indemnização, uma quantia correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

4. O resgate determina a reversão dos bens dos Concedentes afetos à concessão, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àqueles os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

Cláusula 36.^a

Sequestro

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo Concessionário das

suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o Concedente Município pode, com autorização prévia do Concedente Confraria, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.

2. O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao Concessionário:

a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;

b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

Cláusula 37.^a

Resolução pelo Concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização, também nos termos gerais, o contrato pode ser resolvido, nomeadamente, quando se verifique:

a) Incumprimento dos prazos para a realização de obras e início de exploração;

b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da exploração do projeto;

c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das atividades e exploração do projeto, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

d) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização dos Concedentes;

e) Dar ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar;

f)) Violar as regras quanto à alteração da estrutura, cessão e subcontratação;

g) O Incumprimento de quaisquer obrigações, legais ou contratuais, que

pela sua reiteração ou gravidade tenham determinado um prejuízo para os interesses, de ambos do Concedentes, subjacente ao presente contrato;

h) Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida.

2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o direito de resolução deve ser exercido, conjuntamente, pelos Concedentes.

3. Nos casos previstos nas alíneas e) e g) do n.º 1, o direito de resolução pode ser exercido, isoladamente, por qualquer um dos Concedentes, sem necessidade de participação ou autorização do outro para a efetivação dessa decisão, que vincula ambos, extinguindo, integralmente, o contrato, embora responsabilize apenas quem tiver exercido o respetivo poder.

4. O direito de resolução, no que respeita à previsão da alínea g), só pode ser exercido, isoladamente, pelo Concedente Confraria, caso os incumprimentos verificados causem um prejuízo, grave e reiterado, que não permita a manutenção da concessão, por constituírem um impacto, danoso, significativo no exercício livre da atividade religiosa e nos valores espirituais que a envolvem.

5. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º do CCP, a notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

6. A extinção determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens dos Concedentes afetos à exploração do projeto, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àqueles os bens abrangidos por cláusula de transferência.

Cláusula 38.ª

Caducidade

1. Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação, o contrato caduca pelo decurso de respetivo prazo de vigência, extinguindo-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.

2. Os Concedentes não são responsáveis pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros.

Cláusula 39.^a

Reversão e transferência de bens

1. No termo do contrato, por qualquer motivo, em adição à devolução dos imóveis, revertssem gratuita e automaticamente para os Concedentes todos os bens e direitos do Concessionário afetos à exploração (excluindo os contratos que cessem com o fim do contrato de concessão, pelos quais os Concedentes não assumem qualquer responsabilidade), livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o Concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelos Concedentes, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2. Caso o Concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, os Concedentes promovem a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo Concessionário.

3. A reversão e transferência a que se referem o n.º 1 não conferem ao Concessionário o direito a qualquer indemnização.

Cláusula 40.^a

Direitos de propriedade industrial e intelectual

1. O Concessionário disponibiliza gratuitamente aos Concedentes todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do contrato, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades desenvolvidas, seja diretamente pelo Concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades desenvolvida e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Concessionário no fim do prazo do contrato, competindo ao Concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

CAPÍTULO XI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 41.^a

Foro Competente

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

CAPÍTULO XVII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 42.^a

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 43.^a

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos Sábados, Domingos e dias feriados.

Cláusula 44.^a

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo regime do património imobiliário público e pelo Código dos Contratos Públicos.