

**CADERNO DE ENCARGOS DE CONCURSO LIMITADO, COM PRÉVIA  
QUALIFICAÇÃO, PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO, SOBRE IMÓVEL DA  
“CASA MARROCOS”**



**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 1ª**

**Objecto**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objecto a adjudicação de uma proposta tendente à concessão da exploração de um imóvel sito em Idanha-a-Velha, no qual existe um conjunto edificado vulgarmente designado por “Casa Marrocos”, com vista à respectiva reconstrução e exploração para fins turísticos - empreendimento turístico, estabelecimento local ou outro projecto de vocação turística.

2. O estabelecimento da concessão a constituir através do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento é limitado pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respectivos anexos (e, bem assim, pela proposta que vier a ser adjudicada), que constituem uma vinculação do concessionário.

3. O concessionário fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projecto e realização da actividade, a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a sua violação motivo de resolução.

**Cláusula 2ª**

**Contrato**

1. O contrato é composto pelo respectivo 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 rectificações relativos ao Caderno de Encargos;

c) O presente Caderno de Encargos e os respectivos 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 respectiva 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 Contractos Públicos (“CCP”), e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

## **CAPÍTULO II**

### **QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES**

#### **Cláusula 3ª**

##### **Objecto, fins e delimitação**

1. A concessão da exploração tem como objecto o imóvel identificado no número seguinte e melhor descrito nos termos de referência para o projecto, anexo ao presente Caderno de Encargos.

2. O imóvel objecto do presente procedimento concursal, situam-se na Rua da Palma, na União das Freguesias de Monsanto e Idanha-a-Velha, no concelho de Idanha-a-Nova, no lugar de Idanha-a-Velha, e é composto pelos artigos 80º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 143/19980714), 130º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 87/19920327), 132º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 88/19920327), 134º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 89/19920327), 136º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 90/19920327), 138º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 91/19920327), 140º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 92/19920327) e 142º (inscrito na Conservatória do Registo Predial de Idanha-a-Nova sob o Nº 93/19920327) da referida freguesia.

3. A concessão tem como finalidade, que constitui obrigação do Concessionário, a reconstrução, realização das obras necessárias e subsequente exploração turística, como empreendimento turístico ou estabelecimento de alojamento local, do imóvel.

4. A reconstrução, manutenção e, genericamente, a realização de 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”), anexo ao presente Caderno de Encargos.

#### **Cláusula 4ª**

##### **Regime do risco**

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

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 5ª**

##### **Financiamento**

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

2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas, o Concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3. Não são oponíveis ao Concedente quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

4. Quaisquer garantias que o Concessionário venha a constituir resultantes da concessão extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

#### **Cláusula 6ª**

##### **Princípio geral de responsabilidade**

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação 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 actividades que irão constituir o objecto do Contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos actos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das actividades 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 actuação 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 efectiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao Concedente em resultado inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao Concessionário.

5. O Concessionário o será responsável por compensar o Concedente pelos pagamentos que esta haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

#### **Cláusula 7ª**

##### **Responsabilidade pela Reabilitação e Requalificação**

1. O Concessionário será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de reabilitação do imóvel, assumindo a titularidade de quaisquer contractos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2. O Concessionário será responsável pela elaboração dos projetos de licenciamento e execução da operação de reabilitação e requalificação.

3. O Concessionário será responsável pela execução da empreitada de reabilitação e requalificação em termos que assegurem as condições de exploração segundo os requisitos definidos no Caderno de Encargos.

4. O projecto de reabilitação e requalificação deve ser aprovado previamente pelo Concedente antes de ser submetido às entidades competentes para a sua apreciação.

### **CAPÍTULO III**

#### **DURAÇÃO E FASES DA CONTRATO**

## **Cláusula 8ª**

### **Prazo da 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 de exploração, para os fins contratualmente estabelecidos, é feita pelo prazo de 50 anos, contados desde a emissão do título e celebração do contrato.

## **Cláusula 9ª**

### **Fases da execução contratual**

O desenvolvimento das actividades de execução contratual desenvolve-se de acordo com as seguintes fases:

a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelo Concedente 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 do projecto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração das actividades hoteleiras e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Concedente, no prazo de 4 anos, contados da entrega do imóvel;

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

## **CAPÍTULO IV**

### **LICENCIAMENTO E OBRAS**

## **Cláusula 10ª**

### **Licenciamento e obras**

1. A Câmara Municipal disponibiliza o projecto de arquitectura e especialidades, já existente.

2. Sem prejuízo da previsão constante do número anterior, o Concessionário pode optar por alterar ou substituir o projecto de arquitectura e especialidades, desde que

observe o que dele resulta em termos de natureza do empreendimento turístico, cumprindo o previsto no anexo VII no qual constam as regras impostas pela DGPC.

3. Caso exerça a faculdade a que se refere o número anterior, o Concessionário é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projectos, 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.

4. O licenciamento e obras devem estar concluídos no prazo referido na alínea b) da cláusula 9.<sup>a</sup>.

#### **Cláusula 11<sup>a</sup>**

##### **Aprovação prévia**

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o Concessionário deve submeter à autorização do Concedente as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

### **CAPÍTULO V**

#### **EXPLORAÇÃO**

#### **Cláusula 12<sup>a</sup>**

##### **Fase de Exploração**

A Fase de Exploração caracteriza-se pelo normal funcionamento do empreendimento turístico hoteleiro e pelo cumprimento integral de todas as obrigações decorrentes do Caderno de Encargos, do contrato e obrigações legais e regulamentares pertinentes.

#### **Cláusula 13<sup>a</sup>**

##### **Exploração**

1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a exploração de unidades hoteleiras e sempre após confirmação pelo Concedente de que os trabalhos de reabilitação se encontram integralmente executados em moldes que permitem o início da exploração segundo os

critérios definidos no Caderno de Encargos e no contrato.

2. O estabelecimento hoteleiro deverá 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 estabelecimento hoteleiro:

a) Praticar todos os actos respeitantes à administração do estabelecimento hoteleiro e à conservação dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos;

b) Velar 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 estabelecimento hoteleiro;

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

#### **Cláusula 14<sup>a</sup>**

##### **Actividades complementares permitidas**

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

#### **Cláusula 15<sup>a</sup>**

##### **Manutenção, Conservação e Renovação**

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

2. No prazo de 30 dias após o início da exploração o Concessionário deverá apresentar ao Concedente um plano de manutenção do edifício para aprovação.

3. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, do qual deverá constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detectadas e a indicação das medidas de correcção que tenham que ser desenvolvidas pelo concessionário.



4. A omissão injustificada e culposa, por parte do Concessionário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção poderá dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 34.<sup>a</sup>, e, quando grave e reiterada, confere ao Concedente o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 35.<sup>a</sup>.

5. O Concedente poderá 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 e/ou não conclua, em prazo razoável fixado pelo concedente na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.

6. No caso referido no número anterior, o Concessionário será responsável pelo pagamento de todos os encargos efectiva e justificadamente suportados pelo concedente com os trabalhos aí descritos.

#### **Cláusula 16<sup>a</sup>**

##### **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 do Concedente 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 ao Concedente 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 carecem de prévia autorização do Concessionário, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização

### **CAPÍTULO VI**

#### **OUTRAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO**

#### **Cláusula 17<sup>a</sup>**

##### **Obrigações do Concessionário**

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

a) Pagar, nos termos estabelecidos na Cláusula 28.º, n.º 2, ao Concedente 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, excepto se o Concedente a autorizar;

e) Comunicar ao Concedente, 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 actividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas;

g) Restituir ao Concedente, findo o contrato, o imóvel 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 37.ª.

#### **Cláusula 18ª**

##### **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 correcto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato.

#### **Cláusula 19ª**

##### **Estrutura accionista ou societária do Concessionário**

1. Qualquer alteração à estrutura accionista ou societária do Concessionário, sendo esta pessoa colectiva, ou à estrutura accionista ou societária de pessoa colectiva 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.

2. O Concedente pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura accionista ou societária do Concessionário, ou de pessoa colectiva 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 accionista ou societária, transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do Concedente, excepto alterações que mantenham o mesmo accionista maioritário.

#### **Cláusula 20ª**

##### **Substituição de equipamentos e bens**

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

#### **Cláusula 21ª**

##### **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 actividades 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 urbanísticas necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo Concedente.

2. O Concessionário deverá informar, de imediato, o Concedente caso qualquer das licenças, a que se refere o n.º 1, lhe seja retirada, caducar, for 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 22ª**

**Acesso ao imóvel / empreendimento turístico / estabelecimento de alojamento local/ outro projecto de vocação turística aos documentos do Concessionário**

1. O Concessionário deve facultar ao Concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o imóvel, desde que tal acesso não afecte de forma desproporcionada o funcionamento das actividades, bem como aos documentos relativos às instalações e actividades hoteleiras, 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, ao Concedente todos os projectos, 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 ao Concedente.

### **Cláusula 23ª**

#### **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 adoptar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de hotelaria e turismo.

### **Cláusula 24ª**

#### **Nível qualitativo da exploração**

A exploração do empreendimento turístico, alojamento local ou outro projecto de vocação turística deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço hoteleiro de qualidade superior, no mínimo equivalente a um serviço de quatro estrelas.

### **Cláusula 25ª**

#### **Obrigação de cooperação com o Instituto Politécnico de Castelo Branco/Escola Superior de Gestão de Idanha-a-Nova**

1. Sem prejuízo das restantes obrigações decorrentes das peças do concurso, o Concessionário tem a obrigação fundamental de garantir a integração e acolhimento, em termos a estabelecer em Protocolo, dos alunos indicados pelo Instituto Politécnico de Castelo Branco ("IPCB/ESGIN") e ministrar-lhes a formação em contexto real de trabalho (estágios), de acordo com os objectivos curriculares definidos pelo referido instituto.

2. A obrigação de formação implica, nomeadamente:

a) A efectiva interacção dos alunos indicados pelo IPCB/ESGIN com o pessoal do estabelecimento hoteleiro;

b) O acompanhamento e supervisão do desempenho dos alunos, por parte do pessoal do estabelecimento hoteleiro, bem como a transmissão das informações necessárias para a sua correcta avaliação pelo IPGCB/ESGIN;

c) A obrigação de proporcionar experiências diversificadas aos alunos, que permitam a obtenção de uma visão abrangente das actividades hoteleiras.

d) Incluir investigação na área da gastronomia e produção de alimentos, nomeadamente na área biológica.

#### **Cláusula 26<sup>a</sup>**

##### **Obrigação de disponibilização de recursos para formação prática**

1. O Concessionário pode disponibilizar os espaços e equipamentos técnicos adequados a desenvolver projectos de formação prática na área do turismo, gestão hoteleira e restauração, que constem como atributo da proposta adjudicada.

### **CAPÍTULO VII**

#### **PARÂMETROS FINANCEIROS**

#### **Cláusula 27<sup>a</sup>**

##### **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 25.000,00€ (Vinte Cinco Mil 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<sup>a</sup>**

##### **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.

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 6 do presente artigo.

3. A contrapartida a pagar pelo concessionário será actualizada anualmente de acordo com o coeficiente de actualização das rendas anualmente publicado do Diário da Republica.

4. No caso de mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade do contrato ser resolvido com base na falta de pagamento e, bem assim, do disposto no artigo 1530.º do Código Civil.

5. 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 pelo Concedente.

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

## **CAPÍTULO VIII**

### **MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS**

#### **Cláusula 29ª**

##### **Cedência, oneração e alienação**

1. Excepto com autorização do Concedente, é interdito ao Concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a o imóvel ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior, desde que não autorizados pelo Concedente, são-lhe inoponíveis.

#### **Cláusula 30ª**

##### **Subcontratação e cessão da posição contratual**

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

## **CAPÍTULO IX**

### **SEGUROS**

#### **Cláusula 31<sup>a</sup>**

##### **Caução**

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

#### **Cláusula 32<sup>a</sup>**

##### **Seguros**

1. O Concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e compreensiva cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação aos bens imóveis objecto 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 objecto todos os riscos respeitantes à actividade exercida no imóvel objecto do contrato a celebrar.

3. O Concessionário deve ainda segurar o imóvel, fazendo constar na apólice o Concedente, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.

4. O Concessionário deverá apresentar ao Concedente as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras de adequação.

4. O Concessionário manterá válida e actualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Concedente o exija.

#### **Cláusula 33<sup>a</sup>**

##### **Responsabilidade**

1. O Concessionário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel 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 actividade incluída no objecto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos actos 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 ao Concedente por inobservância de disposições legais ou contratuais.

## **CAPÍTULO X**

### **EXTINÇÃO DO CONTRATO**

#### **Cláusula 34ª**

##### **Sanções contratuais**

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o Concedente pode, 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 do Concedente 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.

#### **Cláusula 35ª**

##### **Resgate**

1. O Concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos.

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

3. Em caso de resgate, a Concessionária tem direito a receber do Concedente, 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 do Concedente afectos à concessão, bem como a obrigação de a Concessionária entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

#### **Cláusula 36ª**

##### **Sequestro**

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pela Concessionária das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o Concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das actividades concedidas.

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

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 actividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

#### **Cláusula 37ª**

##### **Resolução pelo Concedente**

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o Concedente pode resolver o contrato 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 empreendimento hoteleiro;

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

f) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização do Concedente;

g) Dar ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar ou violar as regras quanto à alteração da estrutura, cessão e subcontratação;

h) O incumprimento de quaisquer obrigações, legais ou contratuais, que pela sua reiteração ou gravidade tenham determinado um prejuízo para o interesse público subjacente ao presente contrato;

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

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

3. A extinção determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do Concedente afetos à exploração do empreendimento turístico hoteleiro, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àquele os bens abrangidos por cláusula de transferência.

#### **Cláusula 38ª**

##### **Caducidade**

1. Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação, o contrato caduca pelo decurso de respectivo 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. O Concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros.

#### **Cláusula 39ª**

##### **Reversão e transferência de bens**

1. No termo do contrato, por qualquer motivo, em adição à devolução do imóvel, reverterem gratuita e automaticamente para o Concedente todos os bens e direitos afectos à exploração da unidade hoteleira (excluindo os contratos que cessem com o fim do contrato, pelos quais o Concedente não assume qualquer responsabilidade), livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o Concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo Concedente, 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, o Concessionário promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respectivos 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 40ª**

##### **Direitos de propriedade industrial e intelectual**

1. O Concessionário disponibiliza gratuitamente ao Concedente todos os projectos, 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 actividades desenvolvidas, seja directamente pelo Concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projectos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das actividades 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 adoptar todas as medidas para o efeito necessárias.

#### **CAPÍTULO XI**

##### **RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

#### **Cláusula 41ª**

##### **Foro Competente**

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

#### **CAPÍTULO XVII**

##### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Cláusula 42ª**

##### **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 43ª**

##### **Contagem dos prazos**

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

#### **Cláusula 44ª**

##### **Legislação aplicável**

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Códigos dos Contractos Públicos, Código do Procedimento Administrativo e legislação complementar.