



**CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DOS DIREITOS DE EXPLORAÇÃO
TURÍSTICA (E ATIVIDADES CONEXAS) SOBRE CONJUNTO DE DOIS IMÓVEIS,
LOCALIZADOS NO LARGO DO EIRÔ E RUA CIMO DO POVO, LUGAR DE
PRESEGUEDA, 5050-366 PESO DA RÉGUA, FREGUESIA DE VILARINHO DOS
FREIRES, CONCELHO DE PESO DA RÉGUA E DISTRITO DE VILA REAL**

CADERNO DE ENCARGOS



CADERNO DE ENCARGOS

Capítulo I

Disposições Gerais

Cláusula 1ª

(Caderno de Encargos)

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do concurso público sem publicidade internacional para a concessão dos direitos de exploração do conjunto de dois imóveis, localizados no Largo do Eirô e Rua Cimo do Povo, Lugar de Presegueda, 5050-366 Peso da Régua, Freguesia de Vilarinho dos Freires, Concelho de Peso da Régua e Distrito de Vila Real, conforme Anexos I e II ao presente caderno de encargos.

Cláusula 2ª

(Definições)

Para efeitos do presente Caderno de Encargos e nos seus Anexos, os termos abaixo indicados têm os seguintes significados:

- a) Partes - significa a entidade adjudicante e a entidade adjudicatário no exercício dos direitos e cumprimento das obrigações emergentes do contrato;
- b) Contrato - acordo celebrado entre a entidade adjudicante e a entidade adjudicatária nos termos do presente caderno de encargos;
- c) Adjudicatário - concorrente que a Freguesia de Vilarinho dos Freires venha a selecionar para a concessão da exploração;
- d) Exploração – o objeto principal da concessão;
- e) Freguesia – Freguesia de Vilarinho dos Freires;



- f) Regime Jurídico - Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto
- g) CCP - Código dos Contratos Públicos;
- h) PP - Programa do Procedimento;
- i) CE - Caderno de Encargos.

Cláusula 3ª

(Epígrafes e Remissões)

1. As epígrafes utilizadas no presente CE e nos seus Anexos foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes.
2. As remissões efetuadas ao longo do presente CE para cláusulas ou alíneas, consideram-se efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo CE, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

Cláusula 4ª

(Forma e Documentos Contratuais)

1. O contrato deverá ser reduzido a escrito.
2. Fazem parte do presente procedimento os seguintes documentos:
 - a) Os suprimimentos dos erros e omissões do caderno de encargos, identificados pelos concorrentes, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos às peças do procedimento/caderno de encargos;
 - c) O presente caderno de encargos e o programa do concurso;
 - d) Os relatórios do júri elaborados nos termos do programa do concurso;
 - e) A proposta adjudicada;
 - f) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.



3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos e devidamente aceites pela adjudicatário, desde que resultem de exigências de interesse público e seja objetivamente demonstrável que a ordenação do procedimento não seria alterada se os ajustamentos propostos tivessem sido refletidos em qualquer das propostas, bem como desde que, em caso algum, violem parâmetros base fixados no caderno de encargos ou aspetos da execução do contrato a celebrar por aquele não submetidos à concorrência;

Cláusula 5ª

(Interpretação e Validade)

1. O contrato e demais documentos contratuais regem-se pela lei portuguesa, sendo interpretados de acordo com as suas regras.
2. Para interpretação do regime aplicável e eventual integração de lacunas recorrer-se-á:
 - a) Ao contrato, ao caderno de encargos e respetivos anexos, e à proposta que foi apresentada pelo Adjudicatário, documentos cujo conteúdo é do perfeito conhecimento dos outorgantes e que dispensam de junção ao contrato;
 - b) Em caso de dúvida prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e em último lugar a proposta que foi apresentada pelo Adjudicatário;
 - c) Às regras do regime substantivo dos contratos administrativos sobre a validade e execução dos contratos previstas nos artigos 278.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos, aqui aplicado supletivamente e, por fim, às regras gerais do Direito Português sobre interpretação e integração de lacunas.
3. As partes no contrato que tenham dúvidas acerca do significado de qualquer dos documentos contratuais devem colocá-lo à parte contrária a quem o significado dessa disposição diga diretamente respeito.



4. Se qualquer disposição do contrato ou de quaisquer documentos contratuais for anulada ou declarada nula, as restantes disposições não serão prejudicadas por esse facto, mantendo-se em vigor.

Capítulo II

Disposições Especiais

Cláusula 6ª

(Da Concessão)

1. A concessão a que se reporta o presente caderno de encargos confere os direitos de exploração turística (e atividades conexas) sobre conjunto de dois imóveis, localizados no Largo do Eirô e Rua Cimo do Povo, lugar de Presegueda, 5050-366 Peso da Régua, freguesia de Vilarinho dos Freires, concelho de Peso da Régua e distrito de Vila Real.
2. A concessão dos direitos de exploração turística, sobre os referidos imóveis submetidos a concurso, implica, necessariamente, a realização de obras, incluindo de infraestruturas e de subsequente manutenção, e posterior exploração para fins turísticos e atividades conexas, ou outro projeto de vocação turística, nos termos da legislação em vigor e da proposta que venha a ser adjudicada.
3. As obrigações contratuais, parâmetros base e remissões legais contidas no presente caderno de encargos não limitam a possibilidade de, após a adjudicação, e bem assim, da obtenção das condições necessárias à celebração do contrato, nos termos previstos no artigo 31º do Programa do Concurso, serem introduzidas outras cláusulas, que constituam o desenvolvimento ou pormenorização da regulação aqui contida, em conformidade com a legislação em vigor e aplicável.



Cláusula 7ª

(Identificação dos imóveis e do contrato a celebrar)

1. O concurso visa a adjudicação tendente à atribuição de direitos de exploração dos imóveis abaixo identificados:

a) Dois imóveis localizados no Largo do Eirô e Rua Cimo do Povo, no lugar de Presegueda, concretamente o Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Peso da Régua sob o nº 1152/20050520, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Vilarinho dos Freires sob o artigo nº 446 e o Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Peso da Régua sob o nº 1151/20050520, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Vilarinho dos Freires sob os artigos 785 e 786.

b) Os prédios em causa correspondem, respetivamente, a:

- i) Casa de dois andares com 433,801 m², dependência com 170,213 m² e logradouro, com uma área descoberta de 418,966 m²; e
- ii) “Casa da Henriqueta”, que é uma casa de rés-do-chão, 1º e 2º andares, com uma área total de 101,62 m² e “Casa das Varandas ou Eirô”, que é uma casa de rés-do-chão e 1º andar, com uma área total de 89,10 m².

2. Os imóveis a concurso são propriedade da Freguesia de Vilarinhos dos Freires.

3. Os direitos de exploração turística, atribuídos por via do presente concurso, compreendem e são conformados pelos limites dos bens imóveis acima identificados, que se assumem, assim, como o estabelecimento físico da relação contratual concessória.

4. A concessão da exploração dos direitos turísticos, 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, pelas propostas que vierem a ser adjudicadas), que constituem uma vinculação do adjudicatário.

5. O adjudicatário 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 dos contratos, constituindo a violação daquelas, motivo de resolução destes.



6. A atribuição dos direitos de exploração constitui obrigação adjudicatário na obrigação de proceder à realização das operações urbanísticas necessárias, incluindo, obrigatoriamente, a realização das infraestruturas, ainda que também lhe incumba a prévia obtenção das licenças ou autorizações necessárias para a sua execução, e subsequente exploração turística, de atividades conexas, ou outro projeto de vocação turística nos imóveis.

7. Caso seja permitido pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, o adjudicatário pode proceder à demolição, total ou parcial, dos anexos edificados nos imóveis, salvaguardando, no entanto, o edifício principal, que não pode ser demolido.

8. As operações urbanísticas a realizar, a subsequente conservação/manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem à legislação e regulamentação aplicável.

9. A área a explorar encontra-se identificada com pormenor nos anexos ao presente Caderno de Encargos.

Cláusula 8ª

(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) As retificações relativas 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.

Cláusula 9ª

(Regime do risco)

1. O adjudicatário 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 adjudicatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 10ª

(Financiamento)

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, o adjudicatário 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 celebração do contrato sequente ao concurso, 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, da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o adjudicatário 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 à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário nos termos do número anterior.



v

5. Quaisquer garantias que o adjudicatário venha a constituir recorrendo ao direito resultante do contrato de atribuição de direitos de exploração, extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

Cláusula 11ª

(Princípio geral de responsabilidade)

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção dos edifícios e exploração dos imóveis incumbirá, única e exclusivamente, ao adjudicatário, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas.
2. O adjudicatário 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 adjudicatário responderá também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem mau cumprimento ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do contrato.
4. A responsabilidade do adjudicatário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires em resultado da inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao adjudicatário.
5. O adjudicatário será responsável por compensar a Freguesia de Vilarinho dos Freires pelos pagamentos que esta haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.



Cláusula 12ª

(Responsabilidade pelas operações urbanísticas e conservação)

1. O adjudicatário será considerado a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de realização das obras e operações urbanísticas necessárias à exploração, pela conservação, pela manutenção e, ainda, pela realização de quaisquer outras obras no edificado ou na área compreendida na atribuição dos direitos de exploração, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.
2. O adjudicatário será responsável pela elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades necessários para instruir quaisquer procedimentos de controlo prévio, comunicação prévia, autorização ou outros legalmente aplicáveis, cometendo-lhe, pelo respetivo contrato, legitimidade para instruir os respetivos procedimentos juntos das entidades licenciadoras, designadamente a Câmara Municipal de Peso da Régua.
3. O adjudicatário será responsável pela execução das empreitadas necessárias para o cumprimento das respetivas obrigações contratuais, regulamentares e legais.

Capítulo III

Duração e fases do contrato

Cláusula 13ª

(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 atribuição dos direitos de exploração é feita pelo prazo de 30 anos, contados desde a celebração do contrato.



Cláusula 14ª

(Fases da execução contratual)

1. O contrato só será celebrado após a concretização da condição prevista no artigo 29º do Programa do Procedimento.
2. O desenvolvimento das atividades de execução contratual contempla as seguintes fases:
 - a) Fase da Entrega dos imóveis, feita pela Freguesia de Vilarinho dos Freires ao adjudicatário, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;
 - b) Fase da realização das obras e preenchimento dos requisitos, nomeadamente legais e regulamentares, necessários à prossecução da atividade a explorar, e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pela entidade adjudicante ou aplicadas penalidades contratuais, no prazo máximo de 2 anos, contados da entrega dos imóveis 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.

Capítulo IV

Licenciamento, Obras e Utilização

Cláusula 15ª

(Licenciamento, obras e utilização)

Sem prejuízo do disposto no programa do procedimento a propósito da condição necessária à celebração do contrato, o adjudicatário é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação dos procedimentos de licenciamento, autorização e comunicações prévias necessárias à realização das obras e



utilização do edificado, 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.

Cláusula 16ª

(Aprovação prévia)

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o adjudicatário deve submeter à aprovação da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires os projetos das obras que pretende realizar nos imóveis, considerando-se os mesmos aprovados caso não seja dada resposta no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados desde a sua efetiva apresentação, não constituindo essa aprovação qualquer direito que tenha de obter junto das entidades competentes para o licenciamento das obras a realizar.

Capítulo V

Exploração

Cláusula 17ª

(Fase de Exploração)

A Fase de Exploração, necessariamente como estabelecimento hoteleiro ou Turismo no Espaço Rural, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, em conformidade com a proposta adjudicada, 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 18ª

(Exploração)

1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a **atividade a explorar** e sempre após confirmação, pelo adjudicatário, de que obras (de reabilitação, reconstrução infraestruturas e outras necessárias ou úteis) 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 indutora de fatores distintivos, atividades, meios de organização ou outros que contribuam para a valorização social, ambiental, bem como características inovadoras relevantes para a sustentabilidade do território em que se insere e promover, em termos nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos da Freguesia de Vilarinho dos Freires em particular e da região do Douro em geral, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística regional.
3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao adjudicatário, no âmbito da exploração da atividade:
 - 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 19ª

(Atividades complementares permitidas)

O adjudicatário pode realizar as atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal, nem colidam com a natureza e características do local.

Cláusula 20ª

(Manutenção, Conservação e Renovação)

1. São da responsabilidade do adjudicatário todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva do edifício e dos espaços exteriores que integram os imóveis, durante a vigência do contrato.
2. No prazo de 30 dias após o início da exploração o adjudicatário deve apresentar à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires um plano de manutenção do edifício 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 por ambas as 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 de ser desenvolvidas pelo adjudicatário.
5. A omissão injustificada e culposa, por parte do adjudicatário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção pode dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos das cláusulas 38ª e 39ª e, quando grave e reiterada, confere à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires o direito de resgate, nos termos do estipulado na cláusula 40ª.
6. A Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires poderá substituir-se ao adjudicatário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o adjudicatário, depois de notificado para o efeito, não lhe dê início



ou não conclua, em prazo razoável fixado pela Freguesia na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.

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

Cláusula 21ª

(Obras nos Imóveis)

1. Se na sequência das obras referidas neste capítulo e no precedente vier a revelar-se necessário realizar obras estruturais, estas são responsabilidade do adjudicatário.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o adjudicatário submeter à autorização da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires as obras que pretende realizar nos imóveis, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 20 dias.
3. Compete ao adjudicatário propor à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires as obras de renovação que sejam do interesse operacional do adjudicatário e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.
4. Quaisquer obras de beneficiação ou de conservação carecem de prévia autorização da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização.

Cláusula 22ª

(Cumprimento integral das características da proposta)

1. O adjudicatário fica obrigado a cumprir, integralmente, na exploração da atividade, as características apresentadas e os compromissos assumidos no âmbito da sua proposta.
2. O adjudicatário fica ainda obrigado a manter o tipo de atividade / projeto descrito para efeitos de apresentação da proposta.



Capítulo VI

Obrigações especiais do adjudicatário

Cláusula 23ª

Obrigações do adjudicatário

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

- a) Pagar à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires o Montante Anual da Contrapartida que constar da proposta adjudicada;
- b) Não dar aos imóveis utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento, da proposta adjudicada e do contrato a celebrar;
- c) Não fazer uma utilização imprudente dos imóveis;
- d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial dos imóveis por meio de cedência, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, exceto se a Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires a autorizar;
- e) Comunicar à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, no prazo de quinze dias, a cedência, onerosa ou gratuita, do gozo dos imóveis, 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 e, designadamente:
 - i) Adotar todas as medidas que se revelem necessárias para o controlo do ruído proveniente do estabelecimento, de modo a que este não perturbe a envolvente local;
 - ii) As perturbações decorrentes do ruído são da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário e, caso as mesmas não sejam totalmente resolvidas dentro



do prazo que especificamente lhe seja fixado pelo Município, tal consubstanciará fundamento para a resolução do contrato.

- g) Restituir à Freguesia de Vilarinho dos Freires, findo o contrato, os imóveis em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de os mesmos poderem continuar a ser utilizados para o mesmo fim, em conformidade com o disposto na cláusula 43ª.

Cláusula 24ª

(Estrutura)

O adjudicatário, ainda que tenha sede noutra país, 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.

Cláusula 25ª

(Estrutura acionista do adjudicatário)

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do adjudicatário, sendo este, pessoa coletiva, ou à estrutura acionista de pessoa coletiva que integre o consórcio constituído nos termos previstos no Programa do Procedimento, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade, dependem de prévia comunicação à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires.
2. A Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no nº 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do adjudicatário, ou de pessoa coletiva que integre o consórcio constituído nos termos previstos no Programa do Procedimento, bem como à transformação, fusão ou cisão da sociedade, com base no grave prejuízo para o interesse público subjacente à exploração.



3. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, exceto alterações que mantenham o mesmo acionista maioritário.

Cláusula 26ª

(Substituição de equipamentos e bens)

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

Cláusula 27ª

(Obtenção de licenças e autorizações)

1. Compete ao adjudicatário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações, ou proceder às comunicações prévias, exigidas para o 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.
2. Incluem-se no número anterior, nomeadamente, as licenças necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pela Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires ou realização de quaisquer atividades compreendidas ou compatíveis com o objeto da concessão.
3. O adjudicatário deve informar, de imediato, a Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires caso qualquer das licenças, a que se refere o nº 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 28ª

(Acesso aos imóveis, à exploração e aos documentos do adjudicatário)

1. O adjudicatário deve facultar à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todos os 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 adjudicatário deve disponibilizar, gratuitamente, à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires 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 à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires.

Cláusula 29ª

(Modelo de Exploração)

1. Cabe ao adjudicatário a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.
2. O adjudicatário deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de hotelaria e turismo ou dos serviços conexos em causa na sua exploração.
3. A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior.



Capítulo VII Parâmetros Financeiros

Cláusula 30ª

(Parâmetros base da proposta financeira)

O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo adjudicatário é a que constar da proposta adjudicada, com um limite mínimo de **€ 12.000,00 (doze mil euros)**, iniciando-se o seu pagamento no prazo indicado na cláusula seguinte.

Cláusula 31ª

(Pagamento do Montante da Contrapartida Anual)

1. É da responsabilidade do adjudicatário o pagamento do Montante da Contrapartida Anual, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o Índice de Preços no Consumidor, incluindo a habitação.
2. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é realizado, postecipadamente, em quatro prestações trimestrais, sucessivas, vencendo-se a primeira no 1º dia da Fase de Exploração prevista na Cláusula 17ª.
3. No caso de mora no pagamento, o adjudicatário 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 pela Freguesia.
5. O pagamento dos montantes devidos a título de Montante da Contrapartida Anual Financeira não é devido durante o período temporal, declarado na proposta, para a duração da Fase da realização das obras e preenchimento dos requisitos [previsto na alínea b) do n.º 2 da cláusula 14ª], independentemente da duração concreta de tal período, não podendo esta carência no pagamento exceder, em qualquer caso, o prazo máximo de 2 anos.
6. O Montante da Contrapartida Anual Financeira, beneficia de um desconto de 50 %



durante o terceiro ano do contrato e de 25% durante o quarto ano do contrato.

Capítulo VIII Modificações Subjetivas

Cláusula 32ª

(Cedência, oneração e alienação)

1. Exceto com autorização da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, é interdito ao adjudicatário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o direito resultante do contrato a celebrar 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 pela Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, não lhe são oponíveis.

Cláusula 33ª

(Subcontratação e cessão da posição contratual)

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

Capítulo IX Caução e Seguros

Cláusula 34ª

(Caução)

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



Cláusula 35ª

(Seguros)

1. O adjudicatário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro destinadas a cobrir as obrigações e responsabilidades legais e contratuais durante o prazo do contrato e que tenham por objeto todos os riscos, nomeadamente Seguros de Acidentes de Trabalho, Responsabilidade Civil da Atividade e de multiriscos para todos os edifícios e respetivo recheio, devendo o prémio da apólice de seguro de responsabilidade civil não ser inferior a 100.000,00 €, anualmente atualizado à data de início da exploração da concessão, de acordo com o índice de preços do consumidor, e o seguro multiriscos conter uma cláusula que cubra danos nos bens do proprietário/concedente.
2. O adjudicatário deve apresentar à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires as apólices mencionadas no número anterior, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras de adequação, que constituem obrigação do adjudicatário.
3. O adjudicatário manterá válidas e atualizadas as apólices, devendo exibi-las sempre que a Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires o exija.

Cláusula 36ª

(Responsabilidade)

1. O adjudicatário garante a adequada conservação e manutenção dos imóveis ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O adjudicatário 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 adjudicatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas à Freguesia por inobservância de disposições legais ou contratuais.



Capítulo X

Sigilo, Penalidades Contratuais e Resoluções

Cláusula 37ª

(Obrigação do Dever de Sigilo)

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Freguesia, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à execução do contrato.
2. A informação e documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiro, nem ser objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto, a informação e documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras autoridades administrativas competentes.

Cláusula 38ª

(Sanções contratuais)

1. Sem prejuízo das disposições contidas no presente caderno de encargos, a violação de qualquer disposição contratual ou daquelas constantes dos documentos base do procedimento e em especial das obrigações a que se reportam as cláusulas 23ª a 31ª do presente caderno de encargos, fará incorrer o adjudicatário nas seguintes sanções e infrações:
 - i) As infrações que possa cometer o adjudicatário são classificadas em leves, graves e muito graves.



a) São consideradas faltas leves:

1. A falta de consideração, respeito ou amabilidade em relação aos utentes por parte do pessoal do concessionário;
2. Um incumprimento leve ou esporádico das obrigações que o caderno de encargos estabelece ao adjudicatário – considera-se esporádico um incumprimento por ano.
3. Instauração de processo de contraordenação decorrente de reclamação apresentada no respetivo livro e à qual seja dado provimento.

b) São consideradas faltas graves:

1. O acumulado de incumprimentos leves, desde dois por ano;
2. Ter sido notificado pela Segurança Social ou Fazenda Nacional por falta de pagamento de quaisquer contribuições ou impostos devidos, salvo comprovação de facto da inexistência da dívida;
3. Interrupções esporádicas, ou não, na prossecução do objeto da concessão objeto do contrato a celebrar entre as partes;
4. Não cumprimento habitual dos horários;
5. Irregularidades inadmissíveis na exploração dos estabelecimentos;

c) São consideradas faltas muito graves:

1. Reincidência em faltas graves descritas na alínea anterior;
2. Execução manifestamente defeituosa ou irregular do objeto do contrato com incumprimento das condições estabelecidas;
3. Desobediência de notificações escritas do Presidente da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, ou seus representantes, relativas à forma, regime e natureza dos serviços que estejam a ser levados a efeito em desrespeito pelas normas contratuais ou dos documentos base do concurso;
4. Cessação dos serviços sem ocorrência de circunstâncias legais que a legitimem.



Cláusula 39ª

(Penalidades Contratuais)

1. Pelo incumprimento, cumprimento defeituoso ou mora no cumprimento, de obrigações emergentes do contrato, a Freguesia pode exigir do Adjudicatário, o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:

- a) Pelo incumprimento, cumprimento defeituoso, que consubstanciem faltas leves, pode aplicar-se pena pecuniária até 10% da renda mensal;
- b) Pelo incumprimento, cumprimento defeituoso, que consubstanciem faltas graves, pode aplicar-se pena pecuniária até 20% da renda mensal;
- c) Pelo incumprimento, cumprimento defeituoso, que consubstanciem faltas muito graves, pode aplicar-se pena pecuniária até 50% da renda mensal, caso não seja resolvido o contrato.

2. Em caso de resolução do contrato pelo incumprimento do adjudicatário, a Freguesia pode exigir-lhe uma pena pecuniária até 20% do preço contratual/rendas devido durante todo o período da concessão.

3. Na determinação da gravidade do incumprimento, a Freguesia tem em conta, nomeadamente a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.

4. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a Freguesia exija uma indemnização pelos danos correspondentes.



Cláusula 40ª

(Direito de resgate)

1. Considerando-se direito de resgate o direito de o concedente retomar a gestão do estabelecimento concessionado, antes de findo o prazo da concessão, designadamente quando o concessionário não assegura satisfatoriamente tal gestão do ponto de vista do interesse público, e que será exercido nas situações em que seja aferido existência de incumprimento definitivo.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se incumprimento definitivo, por facto imputável ao adjudicatário nos seguintes casos:

- a) A reincidência na prática de factos considerados como faltas muito graves;
- b) Se o adjudicatário entregar a outrem, no todo ou em parte, a prossecução do objeto do contrato, sem prévia autorização da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires;
- c) Se for deliberada a dissolução da empresa do concessionário ou declarada judicialmente a sua falência;
- d) Se exceder, sem estar autorizado ou sem justificação aceite pela Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, os prazos previstos no respetivo contrato, incluindo aquele para a realização das obras constantes do projeto aprovado;
- e) Violar as regras quanto à alteração da estrutura acionista, cessão e subcontratação;
- f) Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida (sendo suficiente apenas a dívida de uma das prestações).

3. Para efeitos do disposto no n.º 1, considera-se incumprimento definitivo, por facto imputável à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires nos seguintes casos:

- a) Quando, por esta, lhe forem impostas alterações na prossecução do objeto do contrato, que com este colidam e que impliquem uma comprovada diminuição da previsão de receitas de exploração, depois de impostos, num



valor superior em 25% do resultado do ano anterior;

b) Quando a Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, sem concordância do adjudicatário, salvo nas situações de aplicação de sanções previstas no presente caderno de encargos, retirar da concessão quaisquer partes para as entregar a outrem;

c) Quando a consignação da concessão não tiver lugar no prazo de 120 dias, contados a partir da notificação da adjudicação;

4. Nos casos de exercício do direito de resgate por facto imputável ao concedente, terá o adjudicatário direito a uma indemnização correspondente ao valor da sua proposta, sem atualizações, calculada da seguinte forma:

a) 50% do valor se o resgate ocorrer nos primeiros dois anos da concessão;

b) 25% do valor se o resgate ocorrer no período compreendido entre os dois e os cinco anos da concessão;

c) 10% do valor se o resgate ocorrer nos últimos cinco anos da concessão.

5 – Nos casos de exercício do direito de resgate por facto imputável ao adjudicatário não terá este direito a qualquer indemnização, seja a que título for.

Cláusula 41ª

(Direito de sequestro)

1. Considera-se direito de sequestro o direito de o concedente assegurar a exploração do estabelecimento concessionado quando o adjudicatário, por carência de recursos, inabilidade administrativa, desentendimento com o concedente ou acumulação de deficits, abandone a exploração.

2. O direito de sequestro será exercido sempre que verificada alguma das situações a que alude o número anterior se verifique efetivamente o abandono da exploração por um período superior a uma semana consecutiva ou quinze dias interpolados.



v

3. O exercício do direito de sequestro não confere ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização.

Cláusula 42ª

(Caducidade)

1. Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação da Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires, 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. A Freguesia de Vilarinho dos Freires não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o adjudicatário e terceiros.

Cláusula 43ª

(Reversão de bens)

1. No termo do contrato reverterem, gratuitamente, livres de ónus ou encargos e devolutos de pessoas e bens, os bens imóveis afetos à exploração, e indicados na cláusula 7ª.
2. O adjudicatário, dentro de um prazo razoável fixado pela Freguesia de Vilarinho dos Freires, deve entregar os bens referidos no número anterior, em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.
3. Caso o adjudicatário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, a Freguesia promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo adjudicatário.
4. A reversão a que se refere o n.º 1 não confere ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, seja a que título for.



Cláusula 44ª

(Direitos de propriedade industrial e intelectual)

1. O adjudicatário disponibiliza gratuitamente à Junta de Freguesia de Vilarinho dos Freires 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 exercício das atividades desenvolvidas, seja diretamente pelo adjudicatário 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 objeto do contrato e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade à Freguesia de Vilarinho dos Freires no fim do prazo do contrato, competindo ao adjudicatário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

Capítulo XI Resolução de litígios

Cláusula 45ª

(Foro Competente)

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal arbitral que vier a ser constituído no CAAD, sob a égide do respetivo regulamento, com expressa renúncia a qualquer outro.



Capítulo XII Disposições finais

Cláusula 46ª

(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 47ª

(Contagem dos prazos)

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

Cláusula 48ª

(Regras aplicáveis)

1. O contrato rege-se pelo disposto no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto e, subsidiariamente, pelo Código dos Contratos Públicos, e Código do Procedimento Administrativo, bem como pelo disposto nas peças do concurso.
2. Em tudo o que encontrar solução, nos termos previstos no número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, as regras do arrendamento urbano.