

**CADERNO DE ENCARGOS DO**  
**CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DOS DIREITOS DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA DO IMÓVEL,**  
**INSERIDO EM DOMÍNIO PÚBLICO FERROVIÁRIO,**  
**DENOMINADO «ESTAÇÃO DO VIMIEIRO»**

## CADERNO DE ENCARGOS

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Cláusula 1.ª

##### Objeto

1. O presente Caderno de Encargos compreende parte das cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do concurso que tem por objeto a ***atribuição dos direitos de exploração turística (e atividades conexas) sobre o imóvel, inserido em domínio público ferroviário (“DPF”), denominado «Estação do Vimieiro», localizado na freguesia do Vimieiro, concelho de Arraiolos, distrito de Évora, no âmbito da atividade do Fundo Revive Natureza.***
2. A atribuição dos direitos de exploração turística, sobre o referido imóvel submetido a concurso, implica, necessariamente, a realização de obras, incluindo de infraestruturas e de subsequente manutenção, e posterior exploração para fins turísticos, nos termos da legislação em vigor e da proposta que venha a ser adjudicada.
3. A exploração turística e as obras a realizar devem respeitar os limites que constam do contrato de subconcessão a celebrar entre a IPP – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (“IPP”), bem como as disposições legais relativas ao domínio público ferroviário, designadamente as constantes do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de Novembro e dos Decretos n.ºs 11928, de 21 de julho de 1926 e 12800, de 7 de dezembro de 1926, mantidos em vigor pelo primeiro diploma, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e ainda na parte aplicável, o estabelecido no Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de maio e pelo Código dos Contratos Públicos e pelo Decreto-Lei

n.º 161/2019 de 25 de outubro.

4. As obrigações contratuais, parâmetros base e remissões legais contidas no presente caderno de encargos não limitam a possibilidade de, após a adjudicação, serem introduzidas outras cláusulas, que constituam o desenvolvimento ou pormenorização da regulação aqui contida, em conformidade com a legislação e com os regulamentos do Fundo Revive Natureza aplicáveis.

## **Cláusula 2.ª**

### **Identificação do imóvel e do contrato a celebrar**

1. O concurso visa a adjudicação tendente à atribuição de direitos de exploração do imóvel identificado na cláusula 1.ª, resultando a respetiva descrição, limites e características dos anexos ao Caderno de Encargos.
2. O imóvel submetido a concurso integra o domínio público ferroviário (“DPF”), não afeto à exploração ferroviária (“NAEF”).
3. Através do contrato de concessão de exploração de bens do domínio público ferroviário celebrado com a Infraestruturas de Portugal S.A., foram atribuídos à IPP – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. (“IPP”), poderes para administrar, gerir e explorar, nos termos da lei, os bens do DPF / NAEF, onde se inclui o imóvel objeto do presente procedimento, estando, por força do referido contrato, a IPP autorizada a subconcessionar o uso privativo dos mesmos.
4. Através do *Acordo preparatório da celebração de contrato/s de subconcessão de uso privativo de bens do domínio público ferroviário não afetos à exploração ferroviária, em execução do protocolo celebrado em 29 de setembro de 2020, entre a IPP – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. e o Fundo Revive Natureza* foram atribuídos ao FRN poderes o lançamento do presente procedimento, antes da constituição celebração de um contrato de subconcessão.
5. Os direitos de exploração turística, atribuídos, nos termos do Decreto-Lei n.º

161/2019, de 25 de outubro, e do acordo previsto no número anterior, 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.

6. 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 Cocontratante.
7. O Cocontratante 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.

### **Cláusula 3.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 suprimimentos 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 o Anexo I – Elementos documentais (escritos e desenhados) identificativos do imóvel;
  - 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.

## **CAPÍTULO II**

### **QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES**

#### **Cláusula 4.ª**

##### **Objeto, fins e delimitação**

1. A exploração tem como objeto o imóvel referido na Cláusula 2.ª, resultando a respetiva descrição, limites e características do Anexo I – Elementos documentais (escritos e desenhados) identificativos do imóvel.
2. A atribuição dos direitos de exploração tem como finalidade, que constitui obrigação do Cocontratante, a realização das operações urbanísticas necessárias, incluindo, obrigatoriamente, a realização das infraestruturas necessárias, e subsequente exploração turística, a aprovar, previamente, pelo FRN e pela IPP.
3. As operações urbanísticas a realizar, a subsequente conservação/manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem à legislação e regulamentação aplicável, dependendo de aprovação, prévia pelo FRN e pela IPP.
4. A área a explorar encontra-se identificada com pormenor no Anexo I – Elementos documentais (escritos e desenhados) identificativos do imóvel.

### **Cláusula 5.ª**

#### **Regime do risco**

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

### **Cláusula 6.ª**

#### **Financiamento**

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, o Cocontratante 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, do FRN.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o Cocontratante 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 ao FRN quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Cocontratante nos termos do número anterior.
5. Quaisquer garantias que o Cocontratante venha a constituir recorrendo ao direito resultante da do contrato de atribuição de direitos de exploração, extinguem-se com

a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

### **Cláusula 7.ª**

#### **Possibilidade de obter financiamento através do FRN**

1. Após a celebração do contrato, o Cocontratantes pode caso assim o entenda, procurar obter financiamento para o seu projeto junto do FRN, nos termos do respetivo Regulamento de Financiamento de Projetos e dos limites máximos que, pelo Conselho Geral do FRN, forem fixados para cada imóvel / projeto.
2. A celebração do contrato com o FRN não é garantia de obtenção de financiamento por parte do FRN, devendo, para tal, ser cumpridas todas as exigências específicas do regulamento mencionado no número anterior.
3. O financiamento através do FRN é concedido na sequência de procedimento específico, levando à celebração de um contrato autónomo.

### **Cláusula 8.ª**

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

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, renovação, conservação, manutenção dos edifícios e exploração do imóvel incumbirá, única e exclusivamente, ao Cocontratante, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas, assegurando que não são adotados quaisquer comportamentos que possam fazer perigar designadamente a exploração ou a segurança ferroviária ou de terceiros ou não provoquem qualquer dano de natureza ambiental.
2. O Cocontratante responderá, independentemente da culpa, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que irão constituir o objeto do Contrato, incluindo, danos e prejuízos danos ou prejuízos causados à IPP, à Infraestruturas de Portugal, S.A., seus agentes, operadores ferroviários ou a terceiros, 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 Cocontratante 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 Cocontratante implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao FRN em resultado inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao Cocontratante.
5. O Cocontratante será responsável por compensar o FRN pelos pagamentos que este haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Responsabilidade pelas operações urbanísticas e conservação**

1. O Cocontratante será 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 Cocontratante 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.
3. O Cocontratante 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 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 atribuição dos direitos de exploração é feita pelo prazo de 25 anos, contados desde a celebração do contrato.

##### **Cláusula 11.ª**

###### **Fases da execução contratual**

1. O contrato só será celebrado após a celebração do contrato, entre o FRN e o IPP, nos termos previstos no artigo 35.º do Programa do Concurso.
2. O desenvolvimento das atividades de execução contratual desenvolve-se de acordo com as seguintes fases:
  - a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelo FRN ao Cocontratante, 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 pelo FRN ou aplicadas penalidades contratuais, no prazo

máximo de 2 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.

3. A fase prevista na alínea b) do número anterior inclui a obtenção do licenciamento, autorização ou qualquer outra permissão administrativa necessária para a realização das operações urbanísticas devidas, nomeadamente a aprovação pela IPP.

## **CAPÍTULO IV**

### **LICENCIAMENTO, OBRAS E UTILIZAÇÃO**

#### **Cláusula 12.ª**

##### **Licenciamento, obras, utilização e encargos conexos**

1. O Cocontratante 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.
2. O Cocontratante não pode exigir ao FRN qualquer compensação em caso de demora excessiva ou não obtenção de qualquer desses licenciamentos.
3. São da responsabilidade do Cocontratante todas as despesas e encargos que recaiam sobre os Imóveis, designadamente quer os respeitantes às licenças, contribuições, impostos, taxas, multas, coimas, quer os que recaiam sobre o exercício da atividade do Cocontratante, ainda que liquidados à IPP ou ao FRN, bem como quaisquer outras despesas ligadas à sua atividade.

4. Incumbe ainda ao Cocontratante suportar todos os encargos necessários ao funcionamento do imóvel, designadamente os relativos à limpeza, consumo de água, gás e energia elétrica e outros decorrentes da sua exploração.

### **Cláusula 13.ª**

#### **Manutenção, Conservação, Obras, Benfeitorias e Aprovação Prévia**

1. O Cocontratante obriga-se a realizar todas as obras e manter o imóvel em bom estado de conservação, funcionamento e segurança, a expensas suas, devendo para tanto efetuar, tempestivamente, todos os trabalhos necessários para o efeito.
2. A realização de quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias no imóvel, são de conta e risco do Cocontratante, devendo as obras e os respetivos projetos ser previamente autorizados e aprovados por escrito pela IPP e pelo FRN.
3. Para efeitos do número anterior, o FRN deve comunicar ao Cocontratante a aprovação, ou não, das obras, benfeitorias e dos projetos no prazo de 80 (oitenta) dias a contar da receção de todos os elementos necessários à sua apreciação sob pena de, não a fazendo no referido prazo, os mesmos se considerarem aprovados.
4. Todas as obras e benfeitorias a realizar pelo Contratante podem ser fiscalizadas pelo FRN, pela IPP ou por outra entidade designada pelo FRN aquando da sua execução, pelo modo que esta entender adequado, sem que tal constitua qualquer limitação da responsabilidade do Cocontratante, não podendo designadamente a execução das mesmas e a exploração do imóvel prejudicar ou de qualquer forma interferir com a exploração do serviço ferroviário.
5. Todas as obras ou benfeitorias efetuadas pelo FRN nos Imóveis poderão, caso a IPP assim o entenda, ingressar gratuitamente no domínio público ferroviário à medida da sua execução, não tendo o Cocontratante direito a qualquer indemnização, nem podendo exercer direito de retenção.

6. O Cocontratante obriga-se a realizar as obras de adaptação dos bens imóveis subconcessionados ao fim previsto neste contrato, cujo investimento global estimado é que constar da proposta adjudicada, devendo o Cocontraente, para cada imóvel e terreno envolvente, indicar por escrito ao FRN, o investimento estimado a realizar.
7. O disposto nos números anteriores não substitui nem prejudica a necessidade de obter as autorizações, pareceres e aprovações das entidades administrativas competentes, que, nos termos legais e regulamentares, sejam necessárias no caso concreto.

## **CAPÍTULO V**

### **EXPLORAÇÃO**

#### **Cláusula 14.ª**

##### **Fase de Exploração**

A Fase de Exploração, 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 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, pelo Cocontratante, de que as obras (de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias) 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, nos termos exigidos pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, e nos termos constantes da proposta adjudicada, que constituem obrigação do Cocontratante.
3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao Cocontratante, 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 16.ª**

##### **Atividades complementares permitidas**

O Cocontratante 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 17.ª**

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

1. São da responsabilidade do Cocontratante todos os trabalhos de manutenção

- preventiva, curativa e corretiva do edifício e dos espaços exteriores que integram o imóvel, durante a vigência do contrato.
2. No prazo de 30 dias após o início da exploração o Cocontratante deve apresentar ao FRN 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 Cocontratante.
  5. A omissão injustificada e culposa, por parte do Cocontratante, 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 FRN o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 37.ª.
  6. O FRN poderá substituir-se ao Cocontratante, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Cocontratante, depois de notificado para o efeito, não lhe dê início ou não conclua, em prazo razoável fixado pelo Concedente na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.
  7. No caso referido no número anterior, o Cocontratante será responsável pelo pagamento de todos os encargos efetiva e justificadamente suportados pelo Concedente 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 Cocontratante.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Cocontratante submeter à autorização do FRN as obras que pretende realizar no imóvel, aplicando-se o disposto, nomeadamente quanto ao prazo de aprovação, na cláusula 13.<sup>a</sup>.
3. Compete ao Cocontratante propor ao FRN as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Cocontratante e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.
4. Quaisquer obras de beneficiação ou de conservação carecem de prévia autorização do FRN, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização.

#### **Cláusula 19.<sup>a</sup>**

##### **Cumprimento integral das características da proposta**

1. O Cocontratante fica obrigado a cumprir, integralmente, na exploração da atividade, as características apresentadas e os compromissos assumidos no âmbito da sua proposta, nomeadamente:
  - a) Manter a sede ou residência nos concelhos em que se localize o imóvel, caso tal tenha sido declarado na sua proposta;
  - b) Manter, no mínimo, os empregos locais que se comprometeu criar, na sua proposta, a propósito do critério criação de postos de trabalho;
  - c) Manter, no mínimo, as características sociais, ambientais e inovadoras para a sustentabilidade dos territórios;
  - d) Manter, no mínimo, as características no que respeita às redes de oferta de produtos e experiências nos territórios onde se inserem;
  - e) Concretizar o MIC, declarado em sede de proposta, sem prejuízo de eventuais alterações das circunstâncias, questões imprevistas relacionadas com a viabilidade das operações urbanísticas a realizar no imóvel, ou questões

relacionadas com o tipo de exploração perspectivada, devidamente fundamentadas, que se reflitam na projeção oportunamente elaborada.

2. O Cocontratante fica ainda obrigado a manter o tipo de atividade / projeto descrito para efeitos de apresentação da proposta.
3. Pode, no âmbito da execução do contrato, ser admitida uma alteração do tipo de atividade, mas apenas se for apresentada uma proposta de melhoria da maior parte das respetivas características, previstas no número, e da manutenção das restantes.

## **CAPÍTULO VI**

### **OUTRAS OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE**

#### **Cláusula 20.ª**

##### **Obrigações do Cocontratante**

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

- a) Pagar ao FRN o Montante Anual da Contrapartida Financeira (“MACF”) 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 o FRN a autorizar;
- e) Comunicar ao FRN, 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 ao FRN, 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 39.ª.

### **Cláusula 21.ª**

#### **Estrutura**

O Cocontratante, ainda que tenha sede noutro 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 22.ª**

#### **Estrutura acionista do Cocontratante**

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do Cocontratante, 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 FRN.
2. O FRN pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do Cocontratante, 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 exploração.

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

### **Cláusula 23.ª**

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

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

### **Cláusula 24.ª**

#### **Obtenção de licenças e autorizações**

1. Compete ao Cocontratante 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 pelo FRN ou realização de quaisquer atividades compreendidas ou compatíveis com o objeto da concessão.
3. O Cocontratante deve informar, de imediato, o FRN 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 25.ª**

#### **Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos do Concessionário**

1. O Cocontratante deve facultar ao FRN, ou a qualquer entidade por este nomeada,

livre acesso a todo o imóvel 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 Cocontratante deve disponibilizar, gratuitamente, ao FRN 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 ao FRN.

#### **Cláusula 26.ª**

##### **Modelo de Exploração**

1. Sem prejuízo das obrigações respeitantes à adesão à marca, cabe ao Cocontratante a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.
2. O Concorrentes 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.

#### **Cláusula 27.ª**

##### **Adesão à marca comum, adaptação e nível da exploração**

1. O Cocontratante fica expressamente vinculado às regras de promoção e divulgação da marca e à identidade da imagem dos projetos do FRN.
2. As regras a que o Cocontratante fica vinculado encontram-se no Regulamento da Marca e Identidade do FRN, aprovado pelo Conselho Geral do FRN e disponível para consulta no respetivo *site*, que pode ser continuamente alterado e adaptado, obrigando os Cocontratantes a procederem às atualizações necessárias, custeando

os investimentos associados.

3. O Cocontratante fica obrigado a um dever persistente de manutenção e continuidade da exploração, bem como o dever de adaptação às novas regras de exploração, que venham a ser aprovadas pelo Conselho Geral ou pela sociedade gestora do FRN.
4. A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior.

### **Cláusula 28.ª**

#### **Publicidade**

1. O Cocontratante não poderá fazer ou permitir publicidade de qualquer natureza nos Imóveis, salvo prévia e expressa autorização escrita do FRN para o efeito, e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas.
2. Exceciona-se do previsto no n.º 1 anterior a publicidade de carácter institucional e aquela que por via desta, designadamente logos ou referencias a marcas e/ou instituições que venham a ser aprovadas.
3. Também não se encontra abrangida pela proibição do n.º 1 qualquer publicidade que decorra da atividade de exploração turística e dos acordos comerciais desenvolvidos na sua concretização, caso não seja utilizado o imóvel como suporte da publicidade.

## **CAPÍTULO VII**

### **PARÂMETROS FINANCEIROS**

#### **Cláusula 29.ª**

##### **Parâmetros base da proposta financeira**

O Montante da Contrapartida Anual Financeira (“MACF”) a pagar pelo Cocontratante é

a que constar da proposta adjudicada, com um limite mínimo de **€ 3.660,00 (três mil seiscientos e sessenta 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 30.ª**

#### **Pagamento do Montante da Contrapartida Anual Financeira**

1. É da responsabilidade do Cocontratante o pagamento do Montante da Contrapartida Anual Financeira, 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 Financeira é realizado, postecipadamente, em quatro prestações trimestrais, sucessivas, vencendo-se a primeira no termo do período de carência estabelecido no n.º 5.
3. Aos valores referidos nos n.ºs 1 e 2 acrescerá o IVA à taxa legal em vigor e será efetuada retenção na fonte de IRC, às entidades que à mesma estejam sujeitas, no percentual à taxa legal em vigor.
4. No caso de mora no pagamento, o Cocontratante 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.
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 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 11.ª], independentemente da duração concreta de

tal período, não podendo esta carência no pagamento exceder, em qualquer caso, o prazo máximo de 2 anos.

### **Cláusula 31.ª**

#### **Variação do Montante Anual Contrapartida Financeira em função do aumento da área de construção**

1. Caso seja autorizado pelo FRN, pela IPP e permitido pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, o Cocontratante poderá aumentar a área bruta de construção no imóvel objeto da concessão.
2. A concretização desse incremento de construção leva a um aumento proporcional da contrapartida financeira, tendo por base os seguintes pressupostos e método de operacionalização:
  - a) O valor da contrapartida financeira anual deve ser dividido pelo número de m2 de área bruta de construção existente no momento da adjudicação;
  - b) A operação prevista no número anterior permite apurar o valor do m2 relevante para efeitos contratuais, sujeito à atualização referida no n.º 1 da cláusula anterior;
  - c) Caso exista um aumento da área de construção, o número de m2 incrementados será multiplicado pelo valor do m2, nos termos da alínea anterior, sendo o montante apurado acrescido à contrapartida anual devida, fazendo dela parte integrante a partir do momento em que a construção seja concluída.

## **CAPÍTULO VIII**

### **MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS**

#### **Cláusula 32.ª**

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

1. Exceto com autorização do FRN, é interdito ao Cocontratante 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 pelo FRN, não lhe são oponíveis.
3. O estatuto dominial do bem não permite qualquer negócio jurídico, nomeadamente de garantia, que o tenha, diretamente, como objeto.

#### **Cláusula 33.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, do FRN, na sequência de pedido devidamente fundamentado por parte do Cocontratante.

## **CAPÍTULO IX**

### **CAUÇÃO E SEGUROS**

#### **Cláusula 34.ª**

##### **Caução**

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações que o Cocontratante assume com a celebração do presente Contrato, considerando a sua natureza dominial específica, o mesmo prestará caução, correspondente ao valor de dois trimestres de pagamento da contrapartida financeira anual, acrescido do valores devido pelo IVA, mediante garantia bancária autónoma e irrevogável a favor da IPP - Administração e Gestão Imobiliária, S.A e do FRN, sendo ambos beneficiários, em igualdade de circunstâncias, podendo, isoladamente, exercer os respetivos direitos.
2. Terminada a vigência do presente Contrato, a cauções serão liberadas no prazo de 30 (trinta) dias de calendário após o cumprimento de todas as obrigações do Cocontratante.
3. Todas as despesas derivadas da prestação das cauções são da conta do Cocontratante.
4. O valor da caução prestada será atualizado mediante notificação do FRN, de forma proporcional ao crescimento das contrapartidas estabelecidas no n.º 1 da Cláusula Terceira de acordo com a atualização de preço prevista, dispondo o Cocontratante do prazo de 30 (trinta) dias de calendário para proceder à atualização do valor da caução.
5. A não atualização do valor das cauções conforme previsto no número anterior confere à FRN o direito de resolver imediata e unilateralmente o presente contrato.

### **Cláusula 35.ª**

#### **Seguros**

1. O Contratante deve manter enquanto durar a subconcessão, um contrato de seguro patrimonial tipo Multirriscos, por imóvel e terrenos envolventes objeto do contrato a celebrar, nos montantes que, tendo por base o valor do imóvel, lhe serão comunicados cinco dias após a celebração do contrato.
2. O seguro referido no número anterior deve garantir os riscos do objeto contratual, resultantes desta subconcessão ou de caso fortuito ou de força maior, com as coberturas obrigatórias de Incêndio, Elementos da Natureza e Riscos Sísmicos.



- 3.** Na apólice referida no n.º 1 deverá designadamente constar:
- a) Que as indemnizações devidas, ao abrigo da apólice, serão diretamente pagas à Infraestruturas de Portugal, S.A. / IPP e/ou terceiros, nos casos em que esta e/ou terceiros sejam beneficiários ou interessados no seguro;
  - b) Que as reduções de capital ou de garantias, ou alteração, anulação ou substituição da apólice terão que ser previamente aprovadas pela IPP e que o Segurador se obriga a notificar imediatamente a IPP de qualquer incumprimento por parte do FRN, podendo, neste caso, a IPP substituir-se-lhe no cumprimento de quaisquer obrigações;
  - c) Cláusula de atualização anual do capital seguro, de acordo com o índice de atualização publicado trimestralmente pela ASF (Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões).
- 4.** Paralelamente, o Cocontratante deve dispor igualmente, por imóvel e terrenos envolventes objeto do contrato a celebrar, de um contrato de seguro de responsabilidade civil que deverá cobrir os riscos inerentes à execução do presente Contrato. A cobertura dos riscos deverá incluir danos e/ou prejuízos sofridos pelos utentes dos Imóveis, designadamente, pelo FRN, pela IPP e/ou a Infraestruturas de Portugal, S.A. e seus agentes, operadores rodoviários e ferroviários e terceiros em geral, decorrentes da exploração ou de quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação e benfeitorias nos Imóveis.
- 5.** Para a realização das benfeitorias previstas na Cláusula Quinta e quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou reconversão nos Imóveis, o Cocontratante compromete-se a acautelar seguro específico para o efeito ou incorporar a cobertura na sua apólice de responsabilidade civil, bem como, atualizar o valor do capital seguro, referido no n.º 1, caso as obras incidam sobre o edificado.
- 6.** As propostas de seguro, nomeadamente os termos e condições, os capitais de cobertura e as franquias têm de ser previamente submetidas à consideração do FRN para sua análise e decisão.

7. As apólices completas, entenda-se o conjunto das condições gerais, especiais e particulares de cada contrato de seguro, subscritas e acompanhadas do respetivo recibo de liquidação, previamente aprovadas pelo FRN deverão ser apresentadas até ao início da atividade objeto da presente subconcessão, sob pena da mesma se considerar sem efeito, tendo ainda o Cocontratante, ao longo da vigência do contrato de subconcessão, que apresentar os demais comprovativos de liquidação dos prémios e eventuais atualizações sempre que se justifique ou quando interpelado nesse sentido.
8. As apólices de seguros referentes ao presente Contrato e respetivas franquias constituem encargo único do FRN, devendo os contratos de seguro ser celebrados com entidades legalmente autorizadas.
9. Se o Cocontratante não tiver contratado, pago ou atualizado os seguros referidos nos números anteriores poderá o FRN dar imediatamente por finda a presente subconcessão, sem que por isso o Cocontratante tenha direito a qualquer indemnização, ou proceder à celebração ou manutenção dos citados seguros, pagando os prémios que forem devidos, assistindo-lhe o direito de regresso, e vencendo-se a correspondente obrigação de pagamento, pelo FRN, no prazo de 2 (dois) dias úteis após interpelação pela IPP.
10. A contratação das apólices referidas na presente cláusula não constitui, em qualquer caso, limitação ou exoneração das obrigações e responsabilidades, legais ou contratuais, do Cocontratante perante o FRN ou perante a lei.

## **CAPÍTULO X**

### **SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO**

#### **Cláusula 36.ª**

##### **Sanções contratuais**

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o FRN pode aplicar multas em caso de incumprimento pelo Cocontratante das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do FRN emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do Cocontratante 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 37.ª**

#### **Resgate e resolução por motivos de interesse público**

1. Por razões de interesse público, relacionadas nomeadamente com a gestão ferroviária, a IPP poderá resgatar a subconcessão ao FRN e este, sequentemente, terá de resgatar a subconcessão ao Cocontratante do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento, na totalidade ou parcialmente, decorrido 1/3 (um terço) da vigência do contrato, devendo para tal notificar o Cocontratante, com a antecedência de 150 (cento e cinquenta) dias, por carta registada com aviso de receção.
2. Por motivo de interesse público devidamente fundamentado, pode o FRN resolver, na totalidade ou parcialmente, o presente Contrato, em qualquer altura, mediante pré-aviso de 150 (cento e cinquenta) dias.
3. Caso a resolução ou o resgate ocorram durante o período inicial de vigência do Contrato indemnizar em valor correspondente ao montante não amortizado das obras e benfeitorias previstas e aprovadas, considerando uma amortização a taxas constantes durante o período de vigência do presente contrato, e no tocante apenas aos investimentos em bens inseparáveis dos locais ocupados ou aos bens cuja desmontagem ou separação dos locais ocupados implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.
4. O valor a considerar para efeitos do número anterior deve ser objeto de parecer conjunto a emitir obrigatoriamente pelos revisores oficiais de contas da IPP ou

do FRN e, naturalmente, do Cocontratante, obrigando-se as partes a solicitar prontamente tal parecer e a prestar aos revisores as informações que estes solicitem para tal efeito.

5. No caso de a estrutura organizativa do Cocontratante não dispor de revisor oficial de contas, este obriga-se a contratar um revisor oficial de contas para os fins previstos no número anterior.

### **Cláusula 38.ª**

#### **Sequestro**

1. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nos termos previstos na cláusula 45.ª, em caso de incumprimento grave pelo Cocontratante das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o FRN pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas, ainda que através de terceiros por si nomeados.
2. O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao Cocontratante:
  - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;
  - b) Quando se verificarem 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 39.ª**

#### **Resolução pelo FRN**

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o FRN 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 Cocontratante da exploração do projeto;
  - c)** Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Cocontratante 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 do FRN;
  - e)** Dar ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar;
  - f)** Violar as regras quanto à alteração da estrutura acionista, cessão e subcontratação;
  - g)** 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;
  - h)** Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida Financeira (sendo suficiente apenas a dívida de uma das prestações);
  - i)** Incumprimento de quaisquer ordens ou instruções fundamentadas e legítimas emanadas de agentes da IPP ou da Infraestruturas de Portugal, S.A., através do FRN, respeitantes designadamente, a procedimentos de segurança;
  - j)** A insolvência, acordo de credores, concordata ou qualquer outra medida através da qual a gestão do FRN seja submetida ao controlo dos respetivos credores.
- 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 Cocontratante 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 FRN afetos à exploração do projeto, bem como a obrigação de o Cocontratante entregar àquele os bens abrangidos por cláusula de transferência.
4. A resolução nos termos previstos no n.º 2 da presente Cláusula, implica que o Cocontratante se constitua na obrigação de indemnizar o FRN por todos os danos emergentes por esta sofridos e pelo pagamento dos lucros cessantes, cujo valor será determinado conforme os termos gerais de direito.

#### **Cláusula 40.ª**

##### **Caducidade**

1. Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação do FRN, o contrato caduca pelo decurso de respetivo prazo de vigência, e bem assim, pela extinção, por qualquer motivo, determinado pelo IPP, 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 FRN não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Cocontratante e terceiros.

#### **Cláusula 41.ª**

##### **Desocupação**

1. Findo, por qualquer motivo, o presente Contrato, total ou parcialmente, os Imóveis e as benfeitorias neles integradas serão entregues ao FRN em bom estado de conservação, com exceção do seu desgaste natural de uma prudente e normal utilização, devendo o Cocontratante proceder à sua desocupação no prazo que lhe for indicado pelo FRN, podendo esta se assim o entender, requerer a entrega dos espaços devolutos, livres de quaisquer instalações amovíveis implantadas pelo Cocontratante.

2. Se, findo o prazo fixado nos termos do número anterior, o Cocontratante não tiver procedido à desocupação dos Imóveis e sem prejuízo do direito de se proceder à desocupação coerciva nos termos e ao abrigo dos poderes de autoridade legalmente previstos para IPP, o Cocontratante pagará ao FRN, enquanto nele se mantiver, uma quantia correspondente ao valor de uma prestação em vigor à data em que a desocupação se devesse ter efetuado, por cada mês ou fração de atraso, acrescida de 50% (cinquenta por cento) sobre esse mesmo valor, sendo para este efeito a fração de um mês considerada como mês completo.
3. Se o Cocontratante não entregar os Imóveis e as benfeitorias neles integradas em bom estado de conservação, com exceção do seu desgaste natural de uma prudente e normal utilização, ou se não proceder à entrega dos Imóveis quando o FRN assim o solicite, assistirá a este o direito de ser indemnizado, podendo, designadamente, proceder aos trabalhos necessários por conta do Cocontratante.

#### **Cláusula 42.ª**

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

1. O Cocontratante disponibiliza gratuitamente ao FRN 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 Cocontratante 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 ao FRN no fim do prazo do contrato, competindo ao Cocontratante adotar todas as

medidas para o efeito necessárias.

## **CAPÍTULO XI**

### **RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

#### **Cláusula 43.ª**

##### **Foro Competente**

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

## **CAPÍTULO XVII**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### **Cláusula 44.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 45.ª**

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

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos Sábados,



Domingos e dias feriados.

#### **Cláusula 46.ª**

##### **Regras aplicáveis**

O contrato rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, no Regulamento de Atribuição de Direitos de Exploração de Imóveis do FRN, nas disposições legais relativas ao domínio público ferroviário, designadamente as constantes do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de Novembro e dos Decretos n.ºs 11928, de 21 de julho de 1926 e 12800, de 7 de dezembro de 1926, mantidos em vigor pelo primeiro diploma, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e ainda na parte aplicável, o estabelecido no Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de maio e pelo Código dos Contratos Públicos.