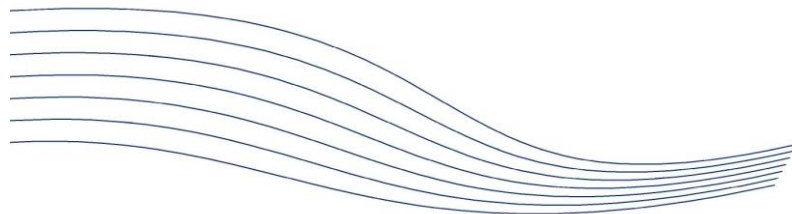


**CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO  
DO FORTE DA BARRA**

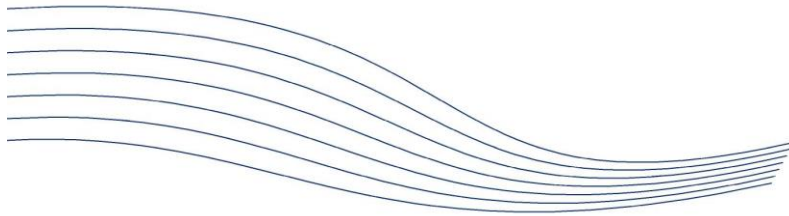
**CADERNO DE ENCARGOS**

**janeiro 2020**



## ÍNDICE

<b>Capítulo I - Disposições iniciais</b> .....	4
Cláusula 1. <sup>a</sup> - Objeto .....	4
Cláusula 2. <sup>a</sup> - Contrato.....	4
Cláusula 3. <sup>a</sup> - Fins, bens e área afeta à concessão .....	5
Cláusula 4. <sup>a</sup> - Vinculação resultante do estudo da DGPC .....	6
Cláusula 5. <sup>a</sup> - Regime de risco.....	6
Cláusula 6. <sup>a</sup> - Financiamento .....	6
Cláusula 7. <sup>a</sup> - Princípio geral de responsabilidade .....	7
Cláusula 8. <sup>a</sup> - Responsabilidade pela reabilitação, reconstrução, requalificação e conservação	8
<b>Capítulo II - Prazo da concessão e fases do contrato</b> .....	8
Cláusula 9. <sup>a</sup> - Prazo.....	8
Cláusula 10. <sup>a</sup> - Fases da execução contratual .....	9
<b>Capítulo III - Licenciamento, obras e utilização</b> .....	9
Cláusula 11. <sup>a</sup> - Licenciamento, obras e utilização .....	9
Cláusula 12. <sup>a</sup> - Aprovação prévia.....	10
<b>Capítulo IV - Exploração</b> .....	10
Cláusula 13. <sup>a</sup> - Exploração .....	10
Cláusula 14. <sup>a</sup> - Atividades complementares.....	11
Cláusula 15. <sup>a</sup> - Manutenção, conservação e renovação .....	11
Cláusula 16. <sup>a</sup> - Obras no imóvel .....	12
Cláusula 17. <sup>a</sup> - Substituição de equipamentos e de bens .....	12
<b>Capítulo V - Outras obrigações da concessionária</b> .....	13
Cláusula 18. <sup>a</sup> - Obrigações da concessionária.....	13
Cláusula 19. <sup>a</sup> - Estrutura operacional .....	13
Cláusula 20. <sup>a</sup> - Estrutura acionista.....	14
Cláusula 21. <sup>a</sup> - Obtenção de licenças e autorizações.....	14
Cláusula 22. <sup>a</sup> - Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos da concessionária .....	14
Cláusula 23. <sup>a</sup> - Modelo e nível qualitativo da exploração .....	15
<b>Capítulo VI - Contrapartida da concessão</b> .....	15
Cláusula 24. <sup>a</sup> - Contrapartida da Concessão .....	15
Cláusula 25. <sup>a</sup> - Pagamento do montante da contrapartida anual .....	15
<b>Capítulo VII - Modificações subjetivas</b> .....	16
Cláusula 26. <sup>a</sup> - Cedência, oneração e alienação .....	16



Cláusula 27. <sup>a</sup> - Cessão da posição contratual .....	16
<b>Capítulo VIII - Caução e seguros .....</b>	<b>16</b>
Cláusula 28. <sup>a</sup> - Caução .....	16
Cláusula 29. <sup>a</sup> - Seguros.....	17
<b>Capítulo IX - Incumprimento, modificação e extinção do contrato .....</b>	<b>17</b>
Cláusula 30. <sup>a</sup> - Sanções contratuais .....	17
Cláusula 31. <sup>a</sup> - Termo da concessão .....	18
Cláusula 32. <sup>a</sup> - Resgate .....	19
Cláusula 33. <sup>a</sup> - Resolução.....	20
Cláusula 34. <sup>a</sup> - Resolução convencional.....	22
Cláusula 35. <sup>a</sup> - Modificação do contrato .....	22
Cláusula 36. <sup>a</sup> - Direitos de propriedade industrial e intelectual .....	22
<b>Capítulo X - Resolução de litígios .....</b>	<b>23</b>
Cláusula 37. <sup>a</sup> - Arbitragem .....	23
Cláusula 38. <sup>a</sup> - Foro competente.....	23
<b>Capítulo XI - Disposições finais.....</b>	<b>23</b>
Cláusula 39. <sup>a</sup> - Comunicações e notificações .....	23
Cláusula 40. <sup>a</sup> - Contagem dos prazos.....	23
Cláusula 41. <sup>a</sup> Legislação aplicável .....	24

## **Anexos**

- Anexo 1** - Área afeta à concessão
- Anexo 2** - Termos de referência para o projeto
- Anexo 3** - Resenha histórica do Forte da Barra de Aveiro
- Anexo 4** - Plantas do Forte da Barra de Aveiro

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

### Cláusula 1.<sup>a</sup>

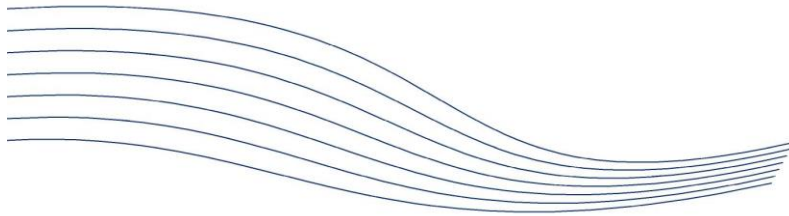
#### Objeto

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento de “Concurso Público para a Concessão da Exploração do Forte da Barra”.
2. O aludido contrato de concessão tem por objeto o uso privativo de duas parcelas dominiais e respetivos edificadados, em área de jurisdição da APA - Administração do Porto de Aveiro, S.A., sita na Gafanha da Nazaré, concelho de Ílhavo, distrito de Aveiro, com vista à realização das obras e infraestruturas que se revelem necessárias à sua posterior exploração para os fins turísticos referidos no n.º 3, da cláusula 3.<sup>a</sup> infra.
3. A concessão atribuída 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 pela proposta que vier a ser adjudicada, os quais vinculam a concessionária.

### Cláusula 2.<sup>a</sup>

#### 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 pelo Conselho de Administração da APA, S.A.;
  - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
  - c) O presente Caderno de Encargos e os respetivos anexos;
  - d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.



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

### **Cláusula 3.ª**

#### **Fins, bens e área afeta à concessão**

1. A área afeta à concessão é a que consta da planta do anexo 1, que define os pormenores de implantação e referências.
2. Consideram-se integrados na concessão os bens imóveis que, pela APA, S.A. ou pela concessionária estão ou venham a ser implantados na área referida no número anterior, destinados à exploração do estabelecimento, designadamente:
  - a) Redes de energia elétrica, águas, esgotos, gás e comunicações e respetivas estruturas;
  - b) Os edificadoss e instalações referidos nos anexos 2 e 3, incluindo o Forte da Barra de Aveiro, classificado como Imóvel de Interesse Público através do Decreto n.º 735/74, publicado no Diário do Governo, 1.ª série, n.º 297 de 21 de dezembro de 1974.
3. O estabelecimento referido no número anterior deverá ser destinado à exploração turística, como estabelecimento hoteleiro, estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, ou outro projeto de igual vocação turística e/ou cultural, constituindo obrigação da concessionária, a reabilitação do edifício existente, incluindo a realização de obras de reconstrução e infraestruturas necessárias.
4. Todas as obras e intervenções a realizar na área concessionada deverão obedecer à legislação e regulamentação aplicáveis, nomeadamente a que respeita ao estatuto dominial do imóvel, e às condicionantes que resultam do estudo da Direção Geral do Património Cultural (DGPC), conforme Anexo 2 ao presente Caderno de Encargos.
5. O farolim do sistema de assinalamento marítimo existente no Forte da Barra não integra a concessão, devendo ser salvaguardados, nos projectos, obras e exploração do estabelecimento, a sua permanência no local, bem como o acesso da APA, S.A. para efeitos de manutenção.

#### **Cláusula 4.<sup>a</sup>**

##### **Vinculação resultante do estudo da DGPC**

1. O estudo da DGPC (Anexo 2) contém uma descrição completa do imóvel do Forte da Barra de Aveiro, com referências à respetiva história, contendo elementos informativos e orientadores que devem ser tidos em conta pela concessionária no cumprimento das suas obrigações, mormente na elaboração dos projetos, execução das obras e exploração do estabelecimento.
2. O Estudo da DGPC apresenta, também, elementos vinculativos para a concessionária (ponto 5 do estudo, Condicionantes da Intervenção), não submetidos à concorrência, que constituem obrigações para a concessionária cujo incumprimento constitui fundamento para a resolução sancionatória do contrato.

#### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

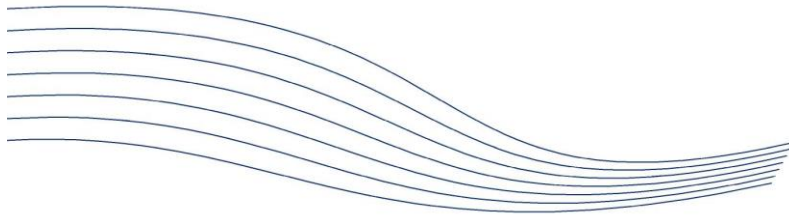
##### **Regime do risco**

1. A concessionária assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à realização das obras e exploração das atividades no âmbito do presente contrato.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da concessionária, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.

#### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

##### **Financiamento**

1. A concessionária será a única responsável pela obtenção dos financiamentos necessários à execução das obras e ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações emergentes do mesmo.
2. Os compromissos de financiamento assumidos pela concessionária serão firmados no pressuposto de que, quer o Estado, quer a APA, S.A., não garantem, não avalizam, nem participam em empréstimos internos e externos, diretos e indiretos, mesmo que necessários à execução do objeto da concessão.
3. A concessionária poderá, mediante prévia autorização dos respetivos contratos pela APA, S.A., dar de hipoteca as obras, instalações ou os equipamentos fixos que venham a ser integrados na concessão e, bem assim, constituir penhor ou qualquer outro ónus sobre os mesmos, na medida



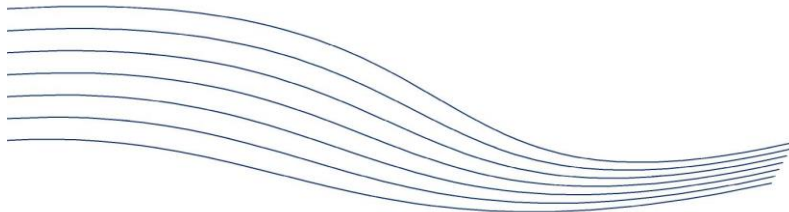
em que tal seja necessário para lhe garantir o financiamento indispensável aos investimentos na área concessionada.

4. As hipotecas e garantias a que se refere o número anterior não poderão, em caso algum, constituir-se por prazo que exceda a data do termo da concessão, caducando com a sua extinção.
5. Não são oponíveis à APA, S.A. quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela concessionária nos termos do número anterior.
6. Quaisquer garantias que a Concessionária venha a constituir recorrendo ao direito resultante da concessão extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

#### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

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

1. Perante a concedente, a concessionária será a única e direta responsável pelo perfeito e atempado cumprimento das obrigações resultantes do contrato de concessão, bem como as decorrentes das normas ou regulamentos que lhe sejam aplicáveis, não podendo opor à concedente qualquer contrato ou relação com terceiros para exclusão ou limitação dessa responsabilidade.
2. A concessionária responde perante a concedente, utilizadores e terceiros, pelos danos que causar a pessoas e bens, por violação da lei, dos regulamentos aplicáveis e das cláusulas do contrato, pelos atos e omissões dos seus representantes legais, funcionários e agentes, mandatários, fornecedores ou prestadores de serviços e bem assim, de todos aqueles que praticarem quaisquer atos relativos à concessão.
3. A responsabilidade da concessionária pelos danos causados à concedente poderá ser efetivada através da execução, na medida que se revele necessário, da caução referida na cláusula 28.<sup>a</sup>.
4. A concessionária responderá também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem incumprimento ou cumprimento defeituoso das obrigações que para si decorrem do contrato.
5. A responsabilidade da concessionária implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas à APA, S.A. em resultado da inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse à concessionária.



6. A concessionária será responsável por compensar a APA, S.A. pelos pagamentos que esta haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

#### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

##### **Responsabilidade pela reabilitação, reconstrução, requalificação e conservação**

1. A responsabilidade pela reabilitação, reconstrução, requalificação, conservação e manutenção dos edifícios existentes, incluindo todas as infraestruturas necessárias à respetiva fruição, bem como, a responsabilidade pela construção de novos edifícios ou infraestruturas na área da concessão ou para serviço da mesma e, bem assim, pela exploração do empreendimento turístico que nela vier a ser implantado, incumbirá, única e exclusivamente, à concessionária, ainda que recorra à contratação de terceiros para o efeito, nos termos previstos no presente caderno de encargos.
2. A concessionária assumirá a titularidade e, sempre que aplicável, a qualidade de dono de obra, de todos os contratos necessários à prossecução dos fins previstos no número 1 da presente cláusula.
3. A concessionária será responsável pela elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades necessários para instruir o procedimento de controlo prévio legalmente aplicável.
4. A concessionária será responsável pela contratação e execução da(s) empreitada(s) tendente(s) à reabilitação, reconstrução, requalificação, conservação e realização de quaisquer outras obras no edifício existente e, bem assim, aquelas necessárias à construção de novas edificações ou infraestruturas na área compreendida na concessão, em termos que assegurem as condições legais, regulamentares e contratuais, nomeadamente para a exploração do estabelecimento.

## **CAPÍTULO II**

### **PRAZO DA CONCESSÃO E FASES DO CONTRATO**

#### **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

##### **Prazo**

Sem prejuízo das causas de extinção e suspensão que resultam do contrato, da lei e do presente caderno de encargos, o prazo da concessão é de 50 (cinquenta) anos contados a partir da data da outorga do contrato



### Cláusula 10.<sup>a</sup>

#### Fases da execução contratual

1. O desenvolvimento das atividades de execução contratual decorrerá de acordo com as seguintes fases:
  - a) Fase de entrega do imóvel pela APA, S.A. à concessionária, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;
  - b) Fase de licenciamento do projeto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração do estabelecimento, que deve estar concluída no prazo máximo que constar da proposta adjudicada, o qual não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, contados da data da entrega do imóvel;
  - c) Fase de Exploração que se inicia no dia seguinte à conclusão da Fase referida na alínea anterior.
  
2. Sem prejuízo dos prazos referidos na alínea b), a Concessionária deve submeter o projeto de arquitetura, nos termos legais, na edilidade competente, no prazo máximo de 1 (um) ano contado da data de entrega do imóvel pela APA, S.A..

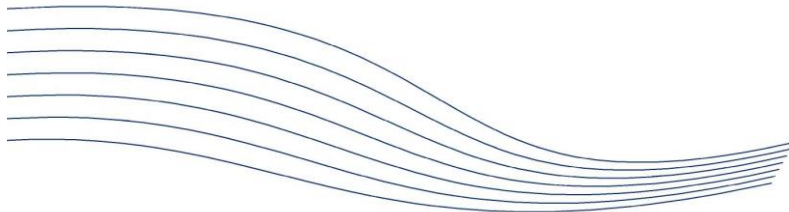
### CAPÍTULO III

#### LICENCIAMENTO, OBRAS E UTILIZAÇÃO

### Cláusula 11.<sup>a</sup>

#### Licenciamento, obras e utilização

1. A concessionária é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela promoção dos procedimentos de licenciamento, autorização e comunicação prévia necessários à realização das obras e utilização do(s) edificado(s) para os fins previstos no contrato, nos termos legais e regulamentares em vigor, e, bem assim, pela realização das obras a que se encontra obrigada nos termos do presente caderno de encargos.
  
2. O licenciamento, as obras e a obtenção da autorização de utilização devem respeitar os prazos previstos na cláusula 10.<sup>a</sup>.



### **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

#### **Aprovação prévia**

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, a concessionária deve submeter à aprovação da APA, S.A. os projetos das obras que pretenda realizar no imóvel, considerando-se os mesmos aprovados caso não seja dada resposta no prazo de 90 (noventa) dias.
2. O disposto no número anterior não substitui nem prejudica a necessidade de obter as autorizações, pareceres e aprovações das demais entidades administrativas competentes, que, nos termos legais e regulamentares aplicáveis, se revelem necessárias no caso concreto.

### **CAPÍTULO IV**

#### **EXPLORAÇÃO**

### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

#### **Exploração**

1. A exploração apenas poderá iniciar-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver na área concessionada, e sempre após confirmação pela APA, S.A., de que os trabalhos de reabilitação se encontram integralmente executados em moldes que permitam o início da exploração nas condições definidas no Caderno de Encargos e no contrato.
2. O estabelecimento deve ser objeto de exploração que valorize e promova, em termos regionais, nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos do concelho, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística local.
3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda à concessionária, no âmbito da exploração do estabelecimento:
  - a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do estabelecimento e à manutenção dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e salubridade;
  - 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 do estabelecimento e respetivos serviços;

- d) Consentir a fiscalização do cumprimento das suas obrigações legais e contratuais pela APA, S.A., e pelas demais entidades competentes, permitindo livre acesso à área concessionada dos seus funcionários e agentes, desde que devidamente credenciados;
- e) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

#### **Cláusula 14.<sup>a</sup>**

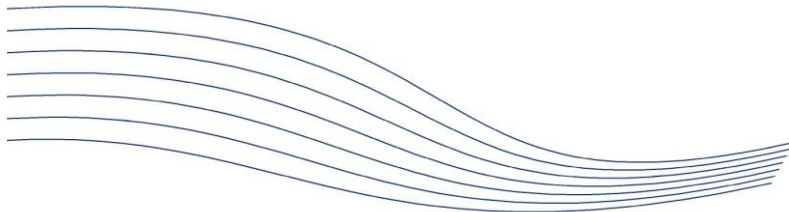
##### **Atividades complementares**

Mediante autorização prévia da APA, S.A., a concessionária poderá desenvolver no estabelecimento atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal, nem colidam com a natureza e características do local.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

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

1. Durante a vigência do contrato, são da responsabilidade da concessionária todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva dos edifícios, das infraestruturas e dos espaços exteriores que integram a área da concessão.
2. No prazo máximo de 30 dias após o início da exploração, a concessionária fica obrigada a submeter à aprovação da APA, S.A., um plano de manutenção dos edifícios.
3. O plano de manutenção deverá incluir a previsão de vistorias à área da concessão com uma periodicidade mínima anual, as quais serão levadas a cabo pelos representantes da concedente e da concessionária designados para o efeito.
4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado pelos representantes de ambas as partes, do qual deverá constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas, a indicação das medidas de correção que devam ser desenvolvidas pela concessionária e os prazos fixados para o efeito.
5. A omissão injustificada e culposa, por parte da concessionária, da execução das medidas de conservação e manutenção adequadas a suprir as situações de desconformidade referidas no número anterior, poderá dar lugar à aplicação de sanções nos termos previstos na cláusula 30.<sup>a</sup> e, quando grave e reiterada, confere à APA, S.A. o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 33.<sup>a</sup>.



6. A APA, S.A. poderá substituir-se à concessionária, diligenciando pela execução das medidas de conservação e/ou manutenção que se afigurem urgentes e que a concessionária, após ter sido devidamente notificada para o efeito, não tenha realizado.
7. No caso referido no número anterior, a concessionária será responsável pelo pagamento de todos os encargos justificadamente suportados pela APA, S.A..

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup>**

##### **Obras no imóvel**

1. Se na sequência das obras referidas neste capítulo e no precedente vier a revelar-se necessário realizar obras estruturais, estas são da responsabilidade da concessionária.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve a concessionária submeter previamente à aprovação da APA, S.A. o projeto das obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 90 (noventa) dias.
3. Compete à concessionária submeter à aprovação prévia da APA, S.A. as obras de renovação que sejam do seu interesse operacional e proceder à realização das mesmas a expensas próprias.
4. Quaisquer obras de beneficiação ou de conservação carecem de prévia autorização da APA, S.A., sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup>**

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

Compete à concessionária a reparação e substituição, a expensas próprias, dos bens e equipamentos que, por desgaste físico, avaria, deterioração ou obsolescência, se mostrem inadequados aos fins a que se destinam.

## CAPÍTULO V OUTRAS OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

### Cláusula 18.<sup>a</sup>

#### Obrigações da concessionária

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei e no contrato, fica a concessionária obrigada, nomeadamente, a:

- a) Iniciar a exploração do estabelecimento no prazo máximo constante da sua proposta;
- b) Pagar à APA, S.A. o montante anual da contrapartida que constar da sua proposta;
- c) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento e da sua proposta;
- d) Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;
- e) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel ou do estabelecimento da concessão, mormente, por meio de cessão, onerosa ou gratuita, da sua posição contratual, exceto se a APA, S.A. a autorizar;
- f) Comunicar à APA, S.A., no prazo máximo de 15 (quinze dias), a materialização da cessão autorizada, do gozo ou fruição do imóvel ou do estabelecimento da concessão, sob pena de ineficácia da mesma;
- g) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades a desenvolver ao abrigo do contrato, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
- h) Restituir à APA, S.A., 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 31.<sup>a</sup>.
- i) Remeter à APA, S.A., até ao dia 31 de maio de cada ano, o inventário previsto no n.º 5, da cláusula 32.<sup>a</sup> infra;
- j) Fornecer à concedente, no prazo fixado para o efeito, todas as informações que esta lhe solicite para seu completo esclarecimento.

### Cláusula 19.<sup>a</sup>

#### Estrutura operacional

A concessionária deve manter, no estabelecimento, 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 mesmo.

#### **Cláusula 20.<sup>a</sup>**

##### **Estrutura acionista**

1. Qualquer alteração do objeto social, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade da concessionária, dependem de prévia comunicação à APA, S.A., sob pena de não lhe serem oponíveis.
2. A APA, S.A. pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração do objeto social, à transformação, fusão ou cisão da sociedade comunicadas, mormente, invocando prejuízo para o interesse público subjacente à concessão da exploração.

#### **Cláusula 21.<sup>a</sup>**

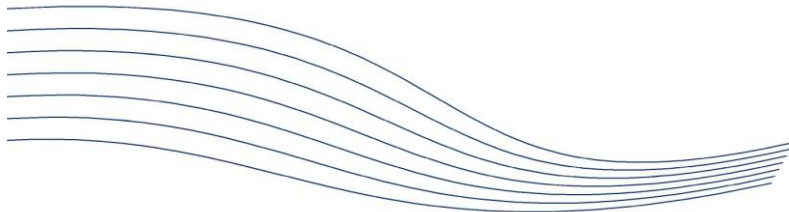
##### **Obtenção de licenças e autorizações**

1. Compete à concessionária requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações, bem como, 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 APA, S.A. ou desenvolvimento de quaisquer atividades compreendidas ou compatíveis com o objeto da concessão.
3. A concessionária deve informar, de imediato, a APA, S.A. 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 a vigência de tais licenças.

#### **Cláusula 22.<sup>a</sup>**

##### **Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos da concessionária**

1. A concessionária deverá facultar à APA, S.A., ou a qualquer entidade por esta nomeada, livre acesso à área concessionada, bem como, a todas as instalações e edifícios nela implantados.
2. A concessionária fica ainda obrigada a disponibilizar, à APA, S.A., gratuitamente, os documentos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos poderes, direitos e deveres cometidos à concedente, pela lei ou pelo contrato.



### **Cláusula 23.<sup>a</sup>**

#### **Modelo e nível qualitativa da exploração**

1. Cabe à concessionária implementar um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.
2. A concessionária deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores, de molde a assegurar a prestação de serviços de hotelaria e turismo de qualidade superior.

### **CAPÍTULO VI**

#### **CONTRAPARTIDA DA CONCESSÃO**

### **Cláusula 24.<sup>a</sup>**

#### **Contrapartida da concessão**

A concessionária pagará à APA, S.A., como contrapartida pela concessão, uma anuidade de valor correspondente ao montante constante da proposta adjudicada, o qual não poderá ser inferior a 6.444,00 € (seis mil quatrocentos e quarenta e quatro euros e zero cêntimos).

### **Cláusula 25.<sup>a</sup>**

#### **Pagamento do montante da contrapartida anual**

1. A anuidade referida na cláusula anterior é atualizada em janeiro de cada ano de acordo com o fator de atualização das rendas não habitacionais.
2. A anuidade será dividida em duodécimos a pagar mensalmente pela concessionária, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data da emissão da respetiva fatura pela APA, S.A..
3. No caso de mora no pagamento, a concessionária fica obrigada a pagar juros de mora à taxa legal.
4. Nos primeiros quatro anos contados a partir da data da celebração do contrato, a anuidade prevista na cláusula anterior será bonificada em 100% (cem por cento).

**CAPÍTULO VII**  
**MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS**

**Cláusula 26.<sup>a</sup>**

**Cedência, oneração e alienação**

1. É vedado à concessionária ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, os direitos inerentes à concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados, salvo se for obtida prévia autorização da APA, S.A..
2. Quando não autorizados pela APA, S.A., os negócios jurídicos referidos no número anterior, não lhe são oponíveis.

**Cláusula 27.<sup>a</sup>**

**Cessão da posição contratual**

A concessionária poderá requerer à APA, S.A., a transmissão da sua posição contratual para terceiros, a qual poderá ser autorizada desde que, comprovadamente, estes possam garantir as exigências de idoneidade e capacidade técnica e financeira para a reabilitação do imóvel e/ou exploração do estabelecimento e dar cumprimento às demais obrigações inerentes a este contrato.

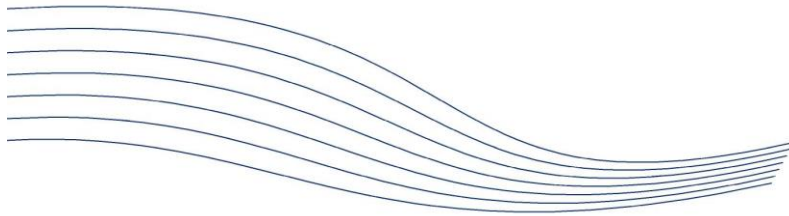
**CAPÍTULO VII**  
**CAUÇÃO E SEGUROS**

**Cláusula 28.<sup>a</sup>**

**Caução**

1. Como garantia do exato e integral cumprimento das obrigações emergentes do contrato de concessão, a concessionária prestou e manterá válida a favor da APA, S.A., uma caução de montante correspondente a 4 (quatro) vezes a anuidade constante da proposta adjudicada.
2. A caução deve ser reconstituída pela concessionária no prazo máximo de 20 dias após aviso da APA, S.A., sempre que dela se tenha acionado qualquer montante.
3. O valor da caução deve ser atualizado anualmente de acordo com a variação do índice de preços no consumidor, sem habitação, nesse período.





4. A caução poderá ser liberada, a pedido da concessionária, três meses após o termo da concessão.
5. A garantia do efetivo cumprimento das obrigações emergentes da concessão e do pagamento das multas contratuais que é assegurada pela caução, não impede a APA, S.A., de optar, quando o entenda ou quando a lei expressamente lho imponha, por outro processo de execução.

#### **Cláusula 29.<sup>a</sup>**

##### **Seguros**

1. A concessionária fica obrigada a contratar e manter em vigor, durante todo o prazo de duração da concessão, as apólices de seguro necessárias para garantir a efetiva cobertura de todos os riscos de exploração da atividade e, bem assim, dos riscos inerentes às edificações, instalações e equipamentos fixos que integrem a concessão, devendo comprovar a aludida contratação e validade junto da concedente, antes do início da exploração do estabelecimento.
2. Caso sejam integrados novos bens na concessão, a concessionária fica obrigada a comprovar, aquando da prestação da informação prevista no número 5 da cláusula 32.º, a contratação dos respetivos seguros para cobertura de todos os riscos.
3. A concessionária fica obrigada a exibir as apólices de seguro previstas na presente cláusula, sempre que a APA, S.A. o exija, e no prazo que esta lhe fixar para o efeito.

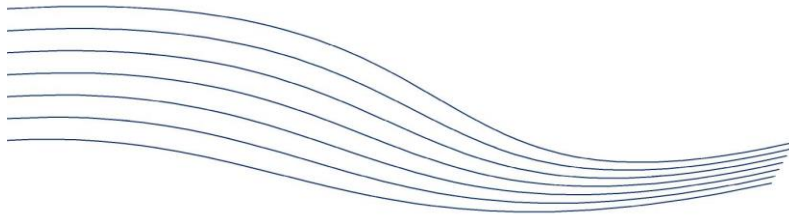
#### **CAPÍTULO IX**

#### **INCUMPRIMENTO, MODIFICAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO**

#### **Cláusula 30.<sup>a</sup>**

##### **Sanções contratuais**

1. O incumprimento ou o não cumprimento exato e pontual das obrigações assumidas pela concessionária, a que não correspondam sanções mais graves, implicará a aplicação de multas contratuais cujo montante poderá variar entre os limites mínimo de 500,00 € (quinhentos euros e zero cêntimos) e máximo de 50.000,00 € (cinquenta mil euros e zero cêntimos), atualizáveis em janeiro de cada ano, segundo o índice de preços no consumidor (IPC) registado no ano anterior.
2. Nos casos de incumprimento do prazo fixado:

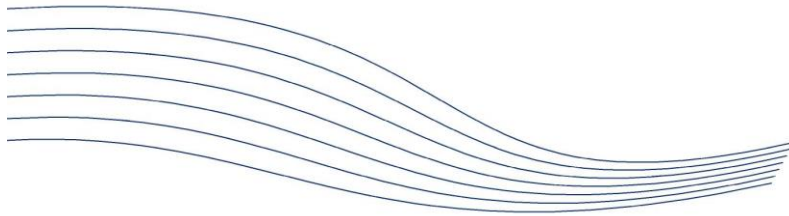


- a) Na alínea b), do n.º 1 da cláusula 10.ª, será aplicada uma penalidade de €1.000,00 (mil euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado;
  - b) No n.º 2 da cláusula 10.ª, será aplicada uma penalidade de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado.
3. A aplicação das multas contratuais obedecerá ao disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos (CCP), e será precedida de audiência escrita à concessionária a exercer no prazo de 15 (quinze) dias a contar da notificação que lhe seja dirigida para o efeito.
  4. Após audiência prévia da concessionária, as sanções são graduadas pela APA, S.A. em função da culpa, da gravidade dos atos ou omissões daquela, do benefício deles retirado, e da frequência da infração, tornando-se imediatamente exigíveis logo que comunicadas à concessionária.
  5. As multas que não forem pagas voluntariamente no prazo fixado na notificação poderão ser satisfeitas através da caução prevista na cláusula 29.ª supra.
  6. O pagamento das multas contratuais não isenta a concessionária da responsabilidade civil em que incorrer nem prejudica a competência de outras autoridades para fiscalização e sancionamento das infrações em que lhes caiba intervir.

#### **Cláusula 31.ª**

##### **Termo da Concessão**

1. Finda a concessão, a APA, S.A. entra imediatamente na posse da área dominial, e reverterão para a concedente, gratuitamente, livres de quaisquer ónus ou encargos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança as obras, edifícios e demais instalações e equipamentos fixos sua propriedade e, bem assim, os bens e equipamentos da mesma natureza que a concessionária tenha integrado na concessão, não podendo a concessionária reclamar indemnização alguma ou invocar o direito de retenção.
2. Servirá de documento de referência para entrega dos bens afetos à concessão o último inventário submetido à APA, S.A., nos termos do número 5 da cláusula 32.ª.
3. Decorrido o prazo da concessão, operar-se-á a reversão, tal como está prevista nos números anteriores da presente cláusula, ainda que seja acordado com a concessionária a sua



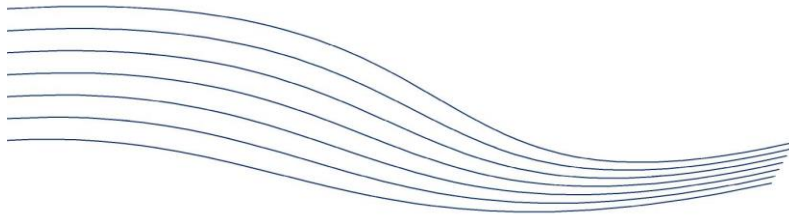
prorrogação, obrigando-se a concessionária a praticar e assinar tudo o que necessário se mostre para o cancelamento de eventuais registos prediais constituídos a favor da concessionária e seu concomitante averbamento a favor da APA, S.A..

4. Na medida em que a caução a que se refere a cláusula 28.<sup>a</sup> se revelar insuficiente para repor as obras, os edifícios, e demais instalações e equipamentos fixos no estado exigido no n.º 1 da presente cláusula, a APA, S.A., poderá exigir à concessionária a importância necessária para o efeito.
5. Extinguindo-se a concessão por qualquer motivo, designadamente por decurso do prazo ou por resolução, caducará automática e imediatamente todos os contratos celebrados pela concessionária com quaisquer terceiros, sendo aquela a única e exclusiva responsável pelas consequências dessa caducidade.
6. A concessão extingue-se nos casos gerais da cessação dos contratos, e ainda pelo resgate ou pela resolução.

#### **Cláusula 32.<sup>a</sup>**

##### **Resgate**

1. A APA, S.A., pode resgatar a concessão quando motivos de interesse público o justifiquem, mediante notificação escrita à concessionária, com pelo menos seis meses de antecedência.
2. Feita a notificação do resgate, pode a APA, S.A., desistir ou adiar a sua concretização, assistindo à concessionária o direito de ser indemnizada dos prejuízos que lhe advenham da não efetivação ou adiamento do resgate.
3. No caso de resgate, todas as obras, edifícios e demais instalações e equipamentos fixos integrados pela concessionária na concessão, são adquiridos pela APA, S.A., sem prejuízo do disposto no n.º 1 da cláusula anterior para os bens da mesma natureza propriedade da concedente, obrigando-se a concessionária a praticar e a assinar tudo o que necessário se mostre para o efeito, designadamente, para o cancelamento de eventuais registos prediais constituídos a favor da concessionária e seu concomitante averbamento a favor da APA, S.A..
4. Para cumprimento do disposto no número anterior, o valor dos bens referidos no n.º 3 da presente cláusula, integrados pela concessionária na concessão, é o valor líquido contabilístico



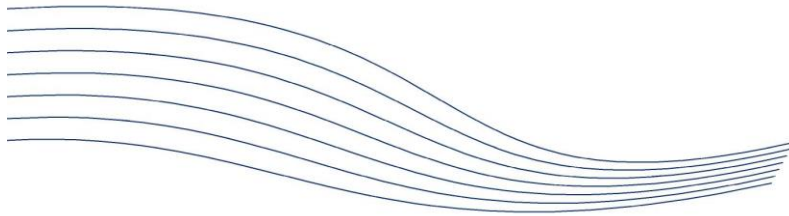
que tiverem à data do resgate, o qual não poderá ser superior à diferença entre o valor efetivo de aquisição ou construção deduzido de 1/50 por cada ano decorrido desde o início do prazo da concessão.

5. Para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, a concessionária deve submeter à APA, S.A, até 31 de maio de cada ano, o inventário discriminativo do conjunto de bens afetos à concessão, mormente, obras, edifícios, instalações e equipamentos fixos, referido a 31 de dezembro do ano anterior, com a indicação dos correspondentes valores de aquisição, depreciações acumuladas e valor líquido contabilístico atualizado.
6. A APA, S.A, suportará os encargos da aquisição a que se refere o n.º 4 desta cláusula, por uma só vez ou em anuidades, até ao limite previsto para o termo do prazo da concessão, vencendo as importâncias em débito juros calculados a uma taxa igual à euribor anual, fixada no primeiro dia útil de cada ano.

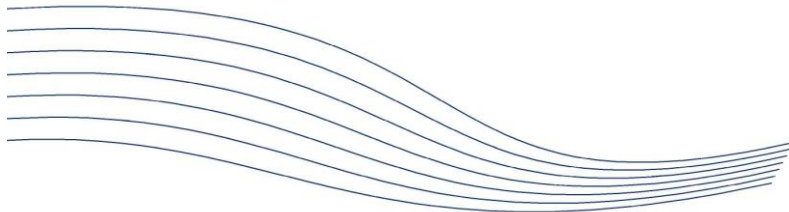
### **Cláusula 33.ª**

#### **Resolução**

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, a APA, S.A. pode resolver o contrato quando se verifique:
  - a) Incumprimento dos prazos fixados no contrato de concessão para o licenciamento dos projectos, realização de obras e início de exploração, por razões imputáveis à concessionária;
  - b) Alteração ou desvio do objeto ou fim da concessão;
  - c) Incumprimento do plano de investimentos;
  - d) Recusa de proceder às obras de conservação e reparação a que a concessionária está contratualmente obrigada;
  - e) Interrupção da exploração do estabelecimento da concessão, por período superior a 6 (seis) meses;
  - f) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pela concessionária das atividades e exploração do estabelecimento da concessão, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;



- g) Desobediência às legítimas determinações das entidades competentes ou reincidência em infrações às disposições legais ou contratuais, quando se mostrem ineficazes as sanções previstas para as mesmas infrações;
  - h) Oposição ao exercício da fiscalização pela APA, S.A. e/ou demais entidades competentes para intervirem nas atividades exercidas no estabelecimento da concessão;
  - i) Não prestação ou não reposição da caução e dos seguros a cuja prestação se encontra contratualmente vinculada quando, tendo sido intimada sob pena de resolução do contrato, não o fizer dentro do prazo que lhe for estabelecido;
  - j) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais aplicáveis à concessão;
  - k) Dissolução ou liquidação da concessionária, determinada em processo administrativo ou de insolvência;
  - l) Procedimento judicial com decretamento de penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outro que tenha por objeto a apreensão de bens integrados na concessão;
  - m) Qualquer incumprimento ou cumprimento defeituoso por parte da concessionária das obrigações legais e contratuais respeitantes ao objeto da concessão.
2. Não constitui causa de rescisão pela APA, S.A., o incumprimento, pela concessionária, de prestações ou deveres a que esteja contratualmente obrigada, quando o mesmo resulte de casos de força maior.
3. A resolução do contrato não será declarada se forem integralmente cumpridas as obrigações violadas, ou reparados os danos causados, dentro do prazo estabelecido pela concedente ou pela entidade a quem esteja cometida a tutela dos interesses lesados pela conduta ilícita da concessionária, salvo se o cumprimento se tenha tornado impossível.
4. A resolução pressupõe a audiência prévia da concessionária e, uma vez declarada, produzirá imediatamente efeitos, sem precedência de qualquer outra formalidade, logo que comunicada àquela por escrito.
5. A resolução do contrato implica a reversão automática e gratuita para a APA, S.A., de todas as obras, edifícios e demais instalações e equipamentos fixos incorporados pela concessionária na concessão e a perda da caução a que se refere a cláusula 28.ª, sem prejuízo do disposto no n.º 1 da cláusula 31.ª para os bens da mesma natureza propriedade da concedente.



6. O exercício do direito de resolução do contrato de concessão pela concedente, não exonera a concessionária do dever de indemnização, nos termos gerais do direito.

#### **Cláusula 34.<sup>a</sup>**

##### **Resolução convencional**

Concedente e concessionária poderão, em qualquer momento, resolver o contrato por mútuo acordo.

#### **Cláusula 35.<sup>a</sup>**

##### **Modificação do contrato**

A modificação dos direitos e obrigações resultantes do contrato obedecerá ao disposto na legislação aplicável e respeitará os princípios gerais do direito administrativo português aplicáveis nesta matéria.

#### **Cláusula 36.<sup>a</sup>**

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

1. A concessionária disponibiliza gratuitamente à APA, S.A. todos os estudos, projetos, planos, plantas, documentos e demais elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao exercício das atribuições desta Administração Portuária, nos termos da lei e/ou do contrato, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no exercício das atividades desenvolvidas ao abrigo do contrato, seja diretamente pela concessionária ou pelos terceiros que esta para o efeito subcontratar.
2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os elementos referidos no número anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade para a APA, S.A., no fim do contrato, competindo à concessionária adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

## **CAPÍTULO X RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

### **Cláusula 37.<sup>a</sup>**

#### **Arbitragem**

As questões suscitadas entre a APA, S.A., e a concessionária sobre a interpretação, a execução e a rescisão do contrato de concessão podem ser resolvidas por arbitragem, mediante acordo entre as partes.

### **Cláusula 38.<sup>a</sup>**

#### **Foro Competente**

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

## **CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Cláusula 39.<sup>a</sup>**

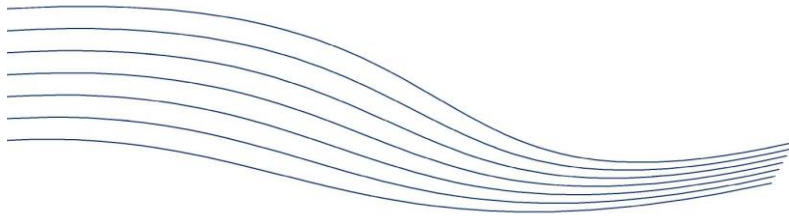
#### **Comunicações e notificações**

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 40.<sup>a</sup>**

#### **Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e feriados.

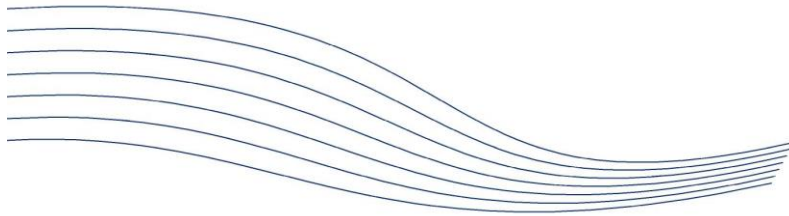


#### Cláusula 41.<sup>a</sup>

##### Legislação aplicável

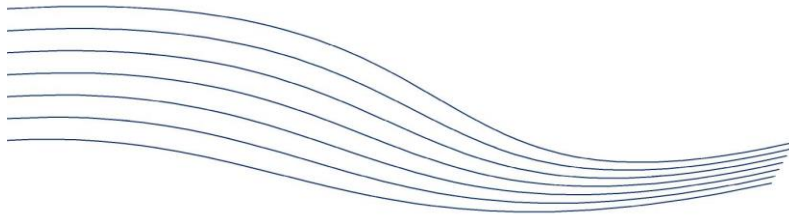
1. O contrato será regido pela lei portuguesa em vigor, com expressa renúncia a qualquer outra.
2. Em tudo o que não estiver previsto no contrato nem nos documentos que dele fazem parte integrante, vinculam-se as partes ao disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP), sem prejuízo da demais legislação e regulamentos aplicáveis no Porto de Aveiro.





ANEXO 1

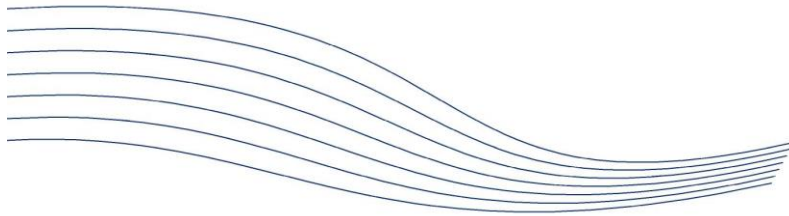
ÁREA AFETA À CONCESSÃO



## ANEXO 2

### TERMOS DE REFERÊNCIA PARA O PROJETO

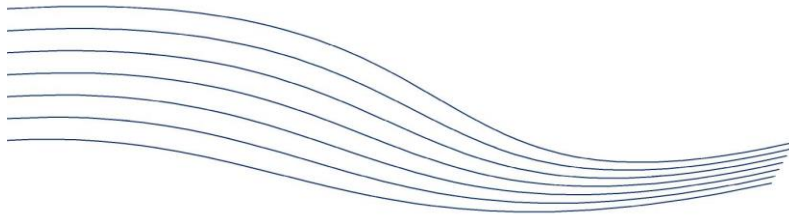




### ANEXO 3

## RESENHA HISTÓRICA DO FORTE DA BARRA DE AVEIRO





ANEXO 4

PLANTAS DO FORTE DA BARRA DE AVEIRO