



## **CADERNO DE ENCARGOS**

**Concurso Público n.º 02/2022**

**Concessão de Exploração da  
Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge**



**PARTE I**  
**CLÁUSULAS GERAIS**

**CLÁUSULA 1.ª**

**DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO**

1. Na concessão a que respeita o presente Caderno de Encargos observar-se-ão:
  - a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
  - b) O Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual e demais legislação especialmente aplicável aos contratos da espécie, celebrados por entes públicos, sem prejuízo da salvaguarda da natureza jurídica da entidade adjudicante;
  - c) Os Estatutos anexados ao Decreto Legislativo Regional n.º 9/2001/M, de 10 de maio, que cria a Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 11/2002/M de 16 de julho e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 02/2018/M, de 9 de janeiro;
  - d) O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual;
  - e) Demais documentos anexos a este Caderno de Encargos.
2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1.1 consideram-se integrados no contrato o presente Caderno de Encargos, os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta do Concessionário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou neste Caderno de Encargos.
3. Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea b) do n.º 1 serão observados em todas as suas disposições cujo regime não haja sido alterado pelo contrato ou documentos que dele fazem parte integrante.
4. A concessão não fica subordinada, principal ou subsidiariamente, às leis reguladoras do contrato de locação.

**CLÁUSULA 2.ª**



### **OUTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS**

1. Para além dos documentos normativos referidos neste caderno de encargos, fica a Concessionária obrigada ao pontual cumprimento de todos os demais que se encontrem em vigor e sejam aplicáveis a concessões.
2. Além dos documentos normativos indicados neste Caderno de Encargos, a Concessionária obriga-se também a respeitar, no que seja aplicável à presente concessão e não esteja em oposição com os documentos do contrato, as normas portuguesas, as especificações e documentos de homologação de organismos oficiais e as instruções de fabricantes ou de entidades detentoras de patentes.

### **CLÁUSULA 3.ª**

#### **REGRAS DE INTERPRETAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE REGEM O OBJECTO DO CONCURSO**

As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se considerem integrados no contrato são reguladas nos termos do artigo 96.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos.

### **CLÁUSULA 4.ª**

#### **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**

1. As dúvidas que a Concessionária tenha na interpretação dos documentos por que se rege a concessão devem ser submetidas ao Concedente antes de se iniciar a exploração.
2. No caso de as dúvidas ocorrerem somente após o início da exploração, deverá a Concessionária submetê-las imediatamente à Concedente, juntamente com os motivos justificativos da sua não apresentação antes do início da exploração.
3. A falta de cumprimento do disposto nos números 1 e 2 torna a Concessionária responsável por todas as consequências da errada interpretação.

### **CLÁUSULA 5.ª**

#### **ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS**

1. Sempre que a Concessionária sofra atrasos no cumprimento das suas obrigações, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros ou de força maior, deverá, no prazo de cinco dias a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar, por escrito, o Concedente, no sentido de a habilitar a tomar qualquer decisão.



2. Correrão por conta da Concessionária todos os encargos e responsabilidades decorrentes da utilização, na presente exploração, de patentes, licenças, marcas e outros direitos de propriedade industrial ou da comercialização de produtos que, em termos de legislação especial, requeiram a sua homologação ou de algum ou alguns dos seus componentes.
3. Se a Concedente vier a ser demandada, durante o período da exploração Concessionada, de qualquer dos direitos mencionados no número anterior, a Concessionária indemnizá-la-á de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

### CLÁUSULA 6.ª

#### OBJECTO E FIM DA CONCESSÃO

1. A concessão tem por objeto a exploração da Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge, situada na freguesia de São Jorge, Concelho de Santana, melhor identificada no **Anexo I** do Caderno de Encargos.
2. A concessão tem por finalidade a exploração de um espaço destinado a atividades balneares, de lazer e restauração e exploração turística de alojamento, constituído por zona interior e outra exterior, nos termos e condições constantes das peças do procedimento, nomeadamente das plantas e da memória descritiva em anexo ao presente Caderno de Encargos, nomeadamente:
  - a) A exploração do «snack-bar» com a área identificadas na peça desenhada, incluindo uma esplanada exterior com a área de 39 m<sup>2</sup>, conforme assinalado na peça desenhada integrante do Processo de Concurso;
  - b) A possibilidade de adaptação/utilização de parte do edifício para exploração turística de alojamento, sendo da exclusiva responsabilidade do concessionário a obtenção de todas as autorizações e licenças e necessárias;
  - c) Gestão das entradas e saídas dos utentes do complexo balnear;
  - d) A limpeza do complexo balnear, nomeadamente a área de esplanada, a área de solário, as instalações sanitárias/balneários, piscinas e restantes áreas concessionadas do complexo balnear, incluindo a manutenção da qualidade da água das piscinas;
  - e) A aquisição e a colocação dos materiais necessários ao regular e contínuo funcionamento das instalações sanitárias do complexo balnear;



- f) A disponibilização, gratuita ou não, aos utentes e a guarda das espreguiçadeiras afetas ao complexo balnear;
  - g) A manutenção e reparação de todos os bens e equipamentos afetos ao complexo balnear, incluindo dos equipamentos afetos ao funcionamento das piscinas, designadamente o sistema de bombagem, filtros, telas e todos os componentes e acessórios das piscinas de adultos e crianças, após a assinatura do contrato de concessão;
  - h) A manutenção e reparação dos bens e equipamentos afetos aos sistemas de água potável e de esgotos, após a assinatura do contrato de concessão;
  - i) A rega das zonas ajardinadas;
  - j) Execução e implementação das Medidas de Autoproteção dos espaços concessionados;
3. O espaço a concessionar, será entregue nas condições de higiene, limpeza e pintura, referidas nos anexos I e II, em que se encontra.
4. No espaço destinado a «snack-bar» são fornecidos pela SDNM – Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A. os bens e equipamentos elencados no **Anexo II-A** do presente Caderno de Encargos, no seu estado atual de conservação.
5. É da responsabilidade do concessionário o apetrechamento do estabelecimento com os demais equipamentos e bens indispensáveis à atividade de «snack-bar», que serão sempre objeto de prévia aprovação pela SDNM – Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., tendo presente a necessidade de assegurar total funcionalidade e uma exploração eficiente e condigna do espaço afeto à concessão. Também se encontram sujeitas a prévia aprovação da SDNM a decoração e outros arranjos no complexo balnear que o concessionário pretenda realizar.
6. No que respeita à área do «snack-bar» destinada ao atendimento do público, é da responsabilidade do concessionário o fornecimento das mesas e das respetivas cadeiras.
7. A aposição de publicidade, ou qualquer outro tipo de promoção com carácter permanente, está sujeita a aprovação prévia pela SDNM.
8. O concessionário não pode colocar ou instalar na zona afeta ao atendimento do público do «snack-bar» quaisquer bens ou equipamentos, salvo autorização expressa da Concedente.



9. A atividade de «snack-bar» a desenvolver pelo concessionário deve obedecer à legislação e à regulamentação em vigor, nomeadamente ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 4/99, de 1 de abril e à obtenção de todas as demais licenças.

10. As obras de adaptação de parte do empreendimento para a atividade de exploração turística de alojamento serão da responsabilidade do concessionário, que deverá munir-se de todas as licenças e pagamento de taxas necessárias para realização das mesmas.

11. As obras de adaptação do espaço referidas no número anterior, estão sujeitas a autorização da Concedente e deverão obedecer ao previsto nas cláusulas 12.ª e 17.ª do presente Caderno de Encargos.

#### **CLÁUSULA 7.ª**

##### **EXERCÍCIO DO DIREITO DA CONCESSÃO**

1. A infraestrutura concessionada será utilizada para o exercício das atividades referidas no número 2 da cláusula 6.ª, no todo ou em parte.
2. A Concedente terá o direito de resolver o presente contrato se a Concessionária, a qualquer momento e por qualquer motivo, deixar de estar autorizada a exercer a atividade objeto da concessão.
3. A Concessionária obriga-se a exercer as atividades objeto da concessão, de forma regular e de acordo com os bons costumes.
4. A Concessionária obriga-se a promover e a assegurar o funcionamento do estabelecimento segundo as regras do comércio, de acordo com os condicionamentos inerentes e característicos do comércio, em particular dos expressos no presente caderno de encargos, e mantendo os mais elevados padrões de qualidade.
5. A Concessionária, na exploração do estabelecimento, na utilização das áreas afetas à concessão e em todos os aspetos relacionados com o Empreendimento, obriga-se, por si, pelos seus trabalhadores e pelos utentes, a cumprir integralmente o disposto no presente Caderno de Encargos, bem como em quaisquer outras normas dimanadas da Concedente, que disciplinem as condições de utilização das áreas e equipamentos da concessão.

#### **CLÁUSULA 8.ª**

##### **LOCAL AFECTO À CONCESSÃO**

Todo o espaço afeto à concessão, objeto de concurso, encontra-se indicado nas plantas em anexo, que fazem parte integrante do presente Caderno de Encargos.



## CLÁUSULA 9.ª

### PRAZO DE CONCESSÃO E DIREITO DE RESGATE

1. O contrato de concessão será celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data de assinatura do contrato de concessão de exploração.
2. Findo esse prazo, o contrato poderá ser renovado automaticamente por períodos de 5 (cinco) anos, se nenhuma das partes manifestar oposição até 120 (cento e vinte) dias antes do prazo de caducidade.
3. O prazo máximo de concessão (contrato inicial mais renovação), referido nos números anteriores não poderá ser superior a 15 (quinze) anos.
4. A entrega dos espaços para a instalação dos bens e equipamentos coincidirá com a data da celebração do contrato.
5. Decorrido o prazo da concessão, cessam para a Concessionária todos os direitos emergentes do contrato de concessão, sendo a infraestrutura objeto da concessão devolvida à Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, e sem direito a qualquer indemnização.
6. A Concedente poderá exercer o direito de resgate da concessão, por razões de interesse público, a partir do fim do primeiro terço do prazo da concessão, a contar da data da celebração do contrato.
7. O resgate é notificado à Concessionária com, pelo menos, 30 dias de antecedência e não opera qualquer reversão ou transmissão do estabelecimento ou unidade económica da Concessionária para a Concedente, nem, conseqüentemente, a posição de empregador da Concessionária nos contratos de trabalho que celebre com o seu pessoal, independentemente da data em que os mesmos foram constituídos.
8. As obrigações assumidas pela Concessionária após a notificação referida no número 7 apenas vinculam a Concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.
9. Em caso de resgate, a Concessionária retirará todo o equipamento de que é proprietária.
10. A caução e ou as garantias prestadas são liberadas após a data do resgate e após inspeção ao local, no todo ou em parte, mediante comunicação dirigida pela Concedente aos respetivos depositários ou emitentes.



### CLÁUSULA 10.ª

#### CONTRAPARTIDA DA CONCESSÃO E COBRANÇA DO CONCESSIONÁRIO NO ZONA BALNEAR

1. A Concessionária comprometer-se-á a pagar à Concedente, ou a quem esta em qualquer momento lhe indicar, pela concessão nos termos deste caderno de encargos, uma retribuição periódica mensal, nos termos da proposta adjudicada.
2. A Concessionária pagará a referida remuneração mensal até ao dia 8 (oito) do mês a que respeitar, mediante transferência bancária para a conta indicada pela Concedente, para o que emitirá ordem de transferência permanente, nos termos da minuta que constitui o **Anexo III** ao presente caderno de encargos, ou por outro meio e no lugar que a Concedente lhe venha a indicar.
3. A primeira remuneração, será devida no terceiro mês a contar da data de assinatura do contrato e será referente ao mês então em curso, sendo que nos dois primeiros meses não haverá lugar ao pagamento de contrapartida financeira.
4. A Concedente atualizará anualmente, em janeiro, o valor da remuneração mensal, sendo a atualização anual calculada por referência à inflação, para o que se adota o índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística), ou outro que venha a substituí-la.
  - a) No caso de o índice do INE não ser conhecido à data em que possa haver lugar à atualização, aplicar-se-á provisoriamente no cálculo da atualização o último índice conhecido, havendo lugar a acertos, logo que seja conhecido o novo índice, aos quais a Concedente procederá e que se refletirão, após comunicação do valor dos mesmos à Concessionária, na primeira remuneração vincenda;
  - b) A atualização terá lugar em janeiro, mês em que passará a vigorar a contrapartida atualizada, incidindo as atualizações sobre a remuneração mensal, ocorrendo a primeira atualização em janeiro de 2023.
5. Aos valores definidos nos números anteriores acresce o IVA, à taxa legal em vigor em cada momento;
6. O valor da contrapartida financeira da concessão é o proposto pelo concorrente, que não pode ser inferior ao valor base de **€ 18.200,00 (dezoito mil e duzentos euros)**, acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
  - 6.1. A contrapartida financeira mensal nos primeiros 2 (dois) anos não poderá ser inferior a:





- a. Nos meses de maio a outubro, o valor da contrapartida financeira mensal não poderá ser inferior a € 350,00 (trezentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
  - b. Nos meses de novembro a abril, o valor da contrapartida financeira mensal não poderá ser inferior a € 100,00 (cem euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
- 6.2. A contrapartida financeira mensal nos restantes 3 (três) anos não poderá ser inferior a:
- a. Nos meses de maio a outubro, o valor da contrapartida financeira mensal não poderá ser inferior a € 500,00 (quinhentos euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
  - b. Nos meses de novembro a abril, o valor da contrapartida financeira mensal não poderá ser inferior a € 250,00 (duzentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor
7. Todas as tarifas, taxas e impostos inerentes à atividade concessionada, bem como relativas a obras a realizar no espaço, sejam de natureza municipal ou outra, são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.
8. São da inteira responsabilidade da Concessionária os custos de manutenção e de conservação do espaço e de todos os equipamentos afetos à concessão, bem como os encargos com o respetivo funcionamento sejam eles de que natureza forem, nomeadamente a limpeza, água, gás, eletricidade, telefones, policiamento, taxas e licenças necessárias ao desenvolvimento da sua atividade.
9. A exploração será exercida por conta e risco da Concessionária, não tendo a Concedente responsabilidade alguma pelo passivo e demais encargos e obrigações que aquele contrair.
10. Os compromissos de financiamento assumidos pela Concessionária, com a apresentação da sua proposta e na sequência das negociações pré-contratuais, serão firmados no pressuposto de que a Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. não garante, não avaliza nem participa em empréstimos internos ou externos, diretos e indiretos, mesmo que necessários à execução da concessão.

#### **CLÁUSULA 11.ª**

##### **INCUMPRIMENTO DO PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA**

1. O incumprimento do disposto na cláusula anterior, confere à Concedente o direito de notificar a Concessionária, interpelando-a para, no prazo de 30 dias, regularizar a sua situação,



procedendo ao pagamento da(s) contrapartida(s) devida(s) e ao pagamento das penalizações devidas por tal atraso, calculadas com base na tabela dos juros de mora em vigor.

2. Após notificação para proceder ao pagamento, e não o efetuando voluntariamente, as dívidas poderão ser remetidas para cobrança coerciva, através de execução fiscal.

3. Findo o prazo estipulado no número 1 e não tendo a Concessionária regularizado a sua situação, o Concedente desenvolverá medidas tendentes à cobrança dos montantes em dívida, acrescidas das penalizações e demais encargos resultantes da cobrança, que *in extremis* poderá culminar na posse de toda a área concessionada e na propriedade e posse de todas as obras levadas a cabo pela Concessionária no Imóvel, no âmbito da concessão, que para ela reverterão gratuitamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo a Concessionária reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.

4. Para os efeitos do disposto no número anterior, a Concessionária desde já se obriga a permitir e/ou a não impedir a Concedente de proceder a toda e qualquer diligência para entrar na referida posse/propriedade, reconhecendo igualmente à Concedente o direito de proceder à mudança das fechaduras, caso tal se revele necessário e/ou conveniente.

#### CLÁUSULA 12.ª

##### ADAPTAÇÃO DO ESPAÇO À ACTIVIDADE

1. A infraestrutura concessionada será entregue no estado em que se encontra, e com os equipamentos existentes, nos termos das listagens em anexo ao presente Caderno de Encargos, que o Concessionário declara conhecer e aceitar, pelo que deverão os interessados visitar o espaço até dois dias antes da data limite para entrega das propostas, ficando constituídos na obrigação de se inteirarem de todos os elementos que o identificam tornando-se responsáveis pela sua omissão caso não o façam.

2. Relativamente às atividades a desenvolver, a montagem de equipamentos e as obras de adaptação necessárias, ocorrerão por conta do Concessionário, tal como quaisquer outras obras de manutenção na infraestrutura, as quais estarão sujeitas a aprovação prévia pela Concedente.

3. Em caso algum poderá a Concessionária realizar quaisquer obras na infraestrutura sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens" que cubra a responsabilidade pelos riscos emergentes das obras que pretenda realizar e a responsabilidade civil extracontratual e cruzada inerente a essas obras, apólice



essa em que a Concessionária deverá obrigatoriamente figurar como primeira titular e em que deverão ser incluídos como co-titulares a Concedente, e bem assim todos os intervenientes na execução da obra, designadamente os empreiteiros e subempreiteiros que a Concessionária contrate para a execução da obra.

4. É da responsabilidade exclusiva da Concessionária a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a execução das obras a seu cargo, o cumprimento da legislação em vigor sobre projetos de obras e condições de execução das mesmas, a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a abertura do estabelecimento ao público e para toda e qualquer atividade que desenvolva na infraestrutura concessionada, bem como o pagamento de quaisquer taxas ou outros custos inerentes.

5. São da exclusiva responsabilidade da Concessionária a realização de todas as obras e trabalhos de reparação e manutenção dos espaços e equipamentos referidos nos Anexos II-A e II-B, do presente Caderno de Encargos.

6. Antes da celebração do contrato será realizada vistoria à infraestrutura, em que as partes se deverão fazer representar, da qual será lavrado respetivo Auto, para efeitos de entrega do mesmo.

### **CLÁUSULA 13.ª**

#### **HIGIENE E LIMPEZA**

1. Sendo o asseio e a limpeza integral do Complexo Balnear da responsabilidade da Concessionária, a mesma deve utilizar detergentes e demais produtos adequados a manter toda a área concessionada nas devidas condições de limpeza, higiene e salubridade.
2. A Concessionária deve, ao fim do dia de atividade, deixar as áreas concessionadas limpas.
3. O lixo, após triagem e separação de acordo com a natureza dos resíduos, deve ser depositado em local próprio.
4. A Concessionária garantirá que a manutenção e limpeza da infraestrutura ocorrerão fora do seu horário de funcionamento.



5. É da exclusiva responsabilidade da Concessionária a aquisição e a colocação dos materiais necessários ao regular e contínuo funcionamento das instalações sanitárias do complexo balnear.
6. O concessionário deve assegurar a limpeza e remoção permanente de materiais que se acumulem na água da piscina, assim como a manutenção da qualidade da água da piscina, impermeabilização da Piscina e da bomba do sistema.
7. Caso se verifiquem incumprimentos em matéria consagrada nos números anteriores, a Concedente notificará por escrito a Concessionária para cumprir essa obrigação, existindo fundamento para a rescisão do contrato de concessão, sem qualquer indemnização, caso a Concessionária não cumpra tais exigências após três notificações escritas.
8. Durante a vigência da concessão, a Concedente reserva o direito de realizar, por si ou por interposto de terceiros, a limpeza da área concessionada, mediante a renegociação da contrapartida financeira a cargo da Concessionária.

#### **CLÁUSULA 14.ª**

##### **PESSOAL**

1. O pessoal afeto à concessão deverá ser em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração objeto de concurso, devendo ainda ficar assegurada a forma de satisfazer as necessidades impostas, em casos de maior movimento do que o habitual.
2. A Concessionária é responsável pela perfeita disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional do pessoal ao seu serviço, assim como pelo porte e atenção do mesmo no trato com o público, obrigando-se a substituí-lo total ou parcialmente quando, por motivos justificados, de que lhe será dado conhecimento, a Concedente tenha por conveniente essa medida, sem prejuízo dos direitos dos trabalhadores resultantes da Lei geral do trabalho ou das convenções coletivas aplicáveis.
3. O pessoal deverá possuir as qualificações adequadas à natureza das diferentes funções, quer as impostas pelas disposições legais em vigor quer ainda as que forem julgadas necessárias pela Concedente.
4. O horário de trabalho do pessoal utilizado na exploração do serviço será o que for legalmente estabelecido.
5. O termo da concessão não opera, seja a que título for, qualquer reversão ou transmissão do estabelecimento ou unidade económica da Concessionária para a Concedente, nem,



consequentemente, a posição de empregador da Concessionária nos contratos de trabalho que celebre com o seu pessoal.

#### **CLÁUSULA 15.ª**

##### **HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

1. Sem prejuízo das normas municipais, o horário de funcionamento do local afeto à concessão deverá ser remetido à Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., tendo em consideração as exigências e conveniências do serviço concessionado e da legislação e regulamentos aplicáveis, quanto a períodos de funcionamento para estabelecimentos do tipo e horários de trabalho.
2. O horário de funcionamento poderá ser adaptado pela Concessionária conforme as necessidades da concessão, de acordo com a legislação em vigor.
3. A Concedente poderá impor à Concessionária o horário sempre que tal for considerado conveniente.

#### **CLÁUSULA 16.ª**

##### **OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS**

1. A Concessionária obriga-se a manter em bom estado de conservação e apresentação a infraestrutura e todos os seus pertences, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações elétricas, de segurança, telefones e ar condicionado, e a suportar o custo de quaisquer obras de reparação tornadas necessárias, quer pelo funcionamento da infraestrutura, quer pela sua devolução quando o presente contrato deva ter-se por extinto.
2. A Concessionária obriga-se ainda a manter em bom estado de conservação e apresentação todos os equipamentos, da sua propriedade ou da Concedente, sendo responsável por quaisquer danos que possam ocorrer, ficando responsável pela sua reparação e, caso seja necessário, pela sua substituição.
3. Constitui obrigação da Concessionária a realização dos trabalhos de reparação e manutenção identificados nos Anexos do presente Caderno de Encargos.
4. Havendo lugar à devolução da infraestrutura por efeito da verificação de qualquer facto extintivo do presente contrato, a Concessionária obriga-se a entregar todas as chaves da mesma à Concedente, a fim de esta verificar o seu estado, no tocante à conservação e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sem prejuízo de se manter a sua



responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato e da obrigação de ressarcir a Concedente por eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer natureza a que o seu procedimento der causa.

5. A Concessionária reconhece expressamente o direito de a Concedente inspecionar as instalações e quaisquer equipamentos que se encontrem instalados, ou que atravessem a infraestrutura e, de nestes, realizar quaisquer obras que se mostrem necessárias.

6. Sempre que necessário, e a fim de inspecionar e verificar os equipamentos afetos à concessão, para funcionamento da infraestrutura ou para efeitos de receção do mesmo, a Concedente poderá fazer-se acompanhar de técnicos especializados.

7. A Concessionária terá de se munir de todas as autorizações administrativas, realizar as formalidades impostas pelas disposições legais e submeter-se a todas as obrigações impostas pelas Leis e Regulamentos inerentes ao exercício das atividades objeto da presente concessão.

8. A Concessionária dará imediato conhecimento à Concedente, por escrito, do início da exploração, que deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de outorga do contrato

9. Para além de outras obrigações definidas no presente Caderno de Encargos, constitui ainda obrigação da Concessionária:

- a) Velar pela guarda e conservação dos bens, recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- b) Garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza dos serviços, por forma a corresponder a um serviço de boa qualidade, de acordo com os padrões gerais da atividade que desenvolve;
- c) Dotar o empreendimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
- d) Dar conhecimento à Concedente de todas as ocorrências e incidentes verificados no local afeto à concessão, no prazo máximo de 48 horas, sem prejuízo da comunicação a outras entidades;
- e) Praticar tabelas de preços, em qualquer dos serviços oferecidos aos utentes, adequadas às características da presente concessão e tendo em vista a promoção da mesma e, bem assim, a garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza prevista para os serviços concessionados;
- f) Gerir convenientemente e com diligência todos os meios e bens afetos à concessão;



g) Afetar à concessão os meios humanos e os bens e equipamentos definidos na proposta apresentada pela Concessionária objeto de adjudicação no âmbito do procedimento.

10. A concessionária obriga-se ainda a dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa, designadamente:

- a) Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
- b) Seguros obrigatórios;
- c) Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
- d) Regulamento do ruído;
- e) Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios, Decreto-Lei n.º 220/2008, nomeadamente a execução e implementação das Medidas de Autoproteção.

#### **CLÁUSULA 17.ª**

##### **CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO, SUBSTITUIÇÃO E BENFEITORIAS**

1. Sempre que a Concessionária pretenda realizar quaisquer obras ou trabalhos na infraestrutura, e bem assim colocar ou modificar tabuletas, reclamos luminosos ou outras formas de publicidade, deverá submeter à aprovação prévia (dada por escrito), da Concedente todos os elementos necessários para que esta se possa pronunciar, nomeadamente os projetos das obras, devidamente instruídos e com uma memória descritiva, onde se indicará o tipo e cor dos materiais a utilizar, bem como o tempo previsível para a finalização das obras e abertura ou reabertura do Estabelecimento, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o estipulado na cláusula 13ª supra incluindo o aí disposto em matéria de responsabilidade pelos licenciamentos, mas sendo alargados para 30 (trinta) e para 15 (quinze) dias, respetivamente, os prazos estabelecidos nessa mesma cláusula.
2. A Concessionária não poderá realizar quaisquer obras na infraestrutura sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens".
3. O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projeto e em função do mesmo.
4. Todas as obras que forem realizadas pela Concessionária no Estabelecimento, quer as previstas na cláusula 13ª, quer outras que realize posteriormente como admitido nos números anteriores da presente cláusula, bem como todas as benfeitorias que nela forem introduzidas,



incluindo a instalação de equipamentos, ficarão a fazer parte integrante da infraestrutura, não conferindo à Concessionária o direito a qualquer indemnização, nem podendo esta alegar direito de retenção em relação às mesmas benfeitorias.

5. A Concessionária obriga-se a manter, a expensas suas, em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança todos os bens e equipamentos afetos à concessão (sejam da propriedade da Concedente ou da propriedade da Concessionária) e a substituir, de sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinam (sejam da propriedade da Concedente ou da propriedade da Concessionária), nomeadamente por desgaste físico, avaria, deterioração, deficiência ou outro tipo de defeito ou ainda por se tornarem obsoletos, devido a furto, incêndio, inundação, efetuando para tanto as reparações, renovações, substituições e adaptações necessárias ao regular e contínuo funcionamento da concessão.

6. A reparação, substituição, conservação ou alteração que no decurso do prazo da concessão, a Concessionária tiver de realizar, deverá ser sempre submetida a aprovação da Concedente, por escrito, especificando-o através de projeto, só podendo ter início após a aprovação da Concedente.

#### **CLÁUSULA 18.ª**

##### **RESPONSABILIDADE E SEGUROS**

1. A Concedente fica isenta de toda a responsabilidade em caso de furto, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento, utensílios, mercadorias ou valores das instalações afetas à concessão, pelo que a Concessionária deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.

2. A Concessionária fica obrigada, durante o prazo da concessão, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço concessionado, designadamente por acidente, incêndio, raio, explosão, inundações, tempestade e outros fenómenos da natureza.

3. A Concessionária será responsável civilmente dentro da área abrangida pela concessão, por todos os prejuízos causados por si, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta ou pelos seus fornecedores, quaisquer que sejam os lesados, sem qualquer direito de regresso sobre a Concedente.





4. A Concessionária deverá manter permanentemente atualizadas as apólices de seguro por perda ou avaria e de responsabilidade civil contra todos os riscos.
5. A Concessionária é civilmente responsável por todos os danos causados à Concedente e/ou terceiros, que ocorram ou tenham origem no local objeto da concessão e por força desta.
6. A Concessionária deverá apresentar uma apólice de seguro de responsabilidade civil contra todos os riscos, que garanta à Concedente e a terceiros, parte da responsabilidade civil referida nos números anteriores. O capital mínimo do seguro de responsabilidade civil não deve ser inferior a € 250.000 (duzentos e cinquenta mil euros), se outro valor mínimo superior não for definido por Lei, atualizável anualmente por aplicação do índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE, no ano respetivo.
7. Anualmente, a Concessionária enviará à Concedente o comprovativo da renovação do contrato de seguro, no prazo de 30 dias a contar da data da sua renovação.

#### **CLÁUSULA 19.ª**

##### **TRANSMISSÃO, CESSÃO DE QUOTAS E ONERAÇÃO DA CONCESSÃO**

1. A Concessionária não pode transmitir para outrem os direitos conferidos pela concessão, por qualquer título ou prazo, no todo ou em parte, nem por qualquer forma fazer-se substituir no seu exercício, sem prévia autorização do Concedente, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pela Concessionária que disponha em contrário.
2. Não é permitida, durante o prazo de concessão, a cessão de quotas, sem prévia autorização do Concedente, a não ser que se trate de transmissão por morte, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pela Concessionária que disponha ao contrário.
3. A alteração, na vigência do contrato de concessão, do(s) detentor(es) da maioria do capital social da Concessionária carecerá sempre do consentimento prévio do Concedente, pelo que, quando resulte de uma sucessão de transmissões de participações sociais, a necessidade de consentimento verificar-se-á em relação ao contrato pelo qual se transfiram participações que, somadas às anteriormente transmitidas, configurem a situação sujeita ao consentimento do Concedente.



- 3.1. É necessário o consentimento prévio e por escrito do Concedente, para qualquer ato ou negócio de que resulte a aquisição por terceiro de posição que lhe permita exercer uma influência dominante sobre a Concessionária.
- 3.2. Considera-se terceiro para os efeitos do n.º 3.1., qualquer pessoa não interveniente no contrato e ainda qualquer dos sócios da Concessionária que, à data da assinatura do contrato, não tenha a qualidade de maioritário.
- 3.3. Na medida em que por meio da alteração dos detentores da maioria do capital social da Concessionária, haja lugar a modificação indireta do responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas por aquela, é aplicável a esta situação o previsto no n.º 1 da presente cláusula.
4. A Concessionária responde solidariamente com os terceiros pelo cumprimento das obrigações previstas nos números 3.1 e 3.2. supra.
5. Não é permitido o trespasse da concessão, sem autorização prévia do Concedente.
6. Caso seja autorizado o trespasse, consideram-se transmitidos para a nova Concessionária os direitos e obrigações da anterior, assumindo aquela ainda os deveres, obrigações e encargos que eventualmente lhe venham a ser impostos como condição para a autorização do trespasse.
7. A violação do disposto nos pontos anteriores implica a rescisão imediata da concessão.
8. A Concessionária aceita ser-lhe vedado, sem que previamente tenha obtido autorização por escrito do Concedente, por qualquer meio e título constituir a favor de terceiro:
  - a) Qualquer direito de preferência na transmissão da sua posição contratual;
  - b) Qualquer poder de limitar o exercício ou condicionar as condições de exercício dos direitos conferidos pela presente concessão à Concessionária, incluindo o de propor à Concedente ou acordar com esta qualquer alteração ao presente contrato;
  - c) Qualquer ónus ou encargo sobre qualquer dos direitos adquiridos pela Concessionária ao abrigo do presente contrato.
9. A atuação da Concessionária em contrário ao previsto no número 8 anterior confere à Concedente o direito de resolução do presente contrato.
10. A Concedente terá o direito de resolver o contrato de concessão se, por decisão de qualquer autoridade judicial ou administrativa, um terceiro adquirir qualquer direito sobre a concessão, e/ou sobre o Estabelecimento nela instalado ou sobre qualquer dos elementos integrantes do mesmo, nomeadamente se for ordenada penhora.



## **CLÁUSULA 20.ª**

### **TERMO DA CONCESSÃO PELO DECURSO DO PRAZO**

1. Finda a concessão pelo decurso do prazo, a Concedente entrará imediatamente na propriedade de todas as obras levadas a cabo pela Concessionária no imóvel, no âmbito de concessão, que para ela reverterão gratuitamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo a Concessionária reclamar qualquer indemnização ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.
2. A Concessionária só poderá retirar o apetrechamento amovível de seja proprietária, desde que não acarrete alterações nas instalações, devendo, de qualquer forma, deixá-los em bom estado e, pelo menos, nas condições existentes no momento em que deu início à exploração.
3. Transferir-se-ão gratuitamente para a Concedente os direitos que a Concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração do serviço e sejam necessários à continuidade dos mesmos.
4. Concedente e Concessionária poderão em qualquer momento resolver o contrato de concessão por mútuo acordo.

## **CLÁUSULA 21.ª**

### **RESCISÃO DO CONTRATO**

1. Para além das causas previstas em outras cláusulas do presente Caderno de Encargos, são obrigatoriamente causa de rescisão do contrato de concessão:
  - a) A cessação ou interrupção injustificada, total ou parcial, do exercício ou atividade concessionada por prazo superior a dois meses;
  - b) A falta de pagamento da contrapartida mensal por período igual ou superior a três meses, ainda que o seu valor tenha sido retirado da caução prestada;
  - c) O abandono da exploração objeto da concessão;
  - d) A verificação de graves deficiências na organização e funcionamento da exploração ou no estado geral dos bens e equipamentos, ou das instalações, suscetíveis de comprometer a regularidade da exploração, nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
  - e) A subconcessão ou o trespasse, no todo ou em parte, da exploração concedida, sem prévia autorização da Concedente;



- f) O uso diverso do fim a que se destina a concessão;
  - g) A desobediência reiterada a instruções emanadas das autoridades competentes com jurisdição sobre as atividades desenvolvidas no decurso da exploração, a qualquer título;
  - h) A oposição repetida ao exercício da fiscalização ou reiterada desobediência às legítimas determinações da Concedente;
  - i) Não usar a Concessionária da necessária diligência e cuidado na conservação das instalações e na eficiência do serviço, nem manter nelas a devida dignidade e compostura;
  - j) A recusa de proceder a obras de conservação e reparação das instalações e equipamentos na área concessionada, depois de devidamente notificado para o efeito e desde que ultrapassados os prazos fixados;
  - k) Repetição de atos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave da Concessionária ou quando se verifique perturbação causada pela atividade exercida pelo seu titular;
  - l) A suspensão da atividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;
  - m) A realização de outros eventos não inseridos na atividade normal do Estabelecimento sem a autorização expressa da Concedente;
  - n) Penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outra forma de apreensão de bens da Concessionária que ponham em causa o bom funcionamento dos serviços concessionados ou titularidade da concessão;
  - o) O incumprimento do horário de funcionamento determinado nos termos do presente Caderno de Encargos;
  - p) A não afetação à concessão de todos os meios humanos e de todos os bens e equipamentos definidos na proposta apresentada pela Concessionária objeto de adjudicação no âmbito do procedimento.
2. A rescisão não dá à Concessionária direito a qualquer indemnização e acarreta a perda do depósito de garantia e constitui direito que a Concedente exercerá definitivamente.
3. O abandono da ocupação, bem como a falta de pagamento do valor da concessão nos termos expressados no presente Caderno de Encargos, implicará a reversão imediata para a Concedente de todos os bens móveis sem qualquer indemnização, de forma que o serviço não



sofra qualquer interrupção, ficando a Concedente ou quem esta indicar a poder utilizar esse material, mercadoria ou equipamento.

#### **CLÁUSULA 22.ª**

##### **APROVAÇÃO PRÉVIA**

1. Carecem de aprovação prévia pela Concedente, sem prejuízo das exceções contidas nas cláusulas relativas ao regime dos bens afetos à concessão, as deliberações da Concessionária que tenham por fim ou efeito:

- a) A alteração do respetivo objeto social;
- b) A transformação, fusão ou dissolução da sociedade;
- c) O aumento, a integração ou a redução do capital social;
- d) A emissão de ações ou obrigações;
- e) O trespasse, a subconcessão ou a cedência, por qualquer título ou prazo, da exploração do serviço a terceiros;
- f) O exercício de exploração turística de alojamento, sem prejuízo do cumprimento integral dos instrumentos de gestão de ordenamento do território e demais licenciamentos inerentes à atividade;
- g) A alienação ou oneração, por qualquer forma, dos direitos emergentes da concessão ou dos bens utilizados para o exercício da respetiva atividade;
- h) A interrupção ou cessação de qualquer uma das atividades em que se desdobra o serviço objeto da concessão;
- i) Os projetos de execução de obras a realizar no âmbito da concessão.

#### **CLÁUSULA 23.ª**

##### **COMUNICAÇÕES**

1. Para efeitos do disposto nas cláusulas anteriores, relativamente à necessidade de obtenção do consentimento da Concedente, a Concessionária, ou esta e os seus sócios, obriga-se a comunicar à Concedente o projeto do negócio e as cláusulas respetivas, mediante carta registada com aviso de receção ou por protocolo.
2. A Concedente responderá no prazo de 30 (trinta) dias, prestando ou negando o seu consentimento, havendo-se o seu silêncio, transcorrido aquele prazo, como indeferimento do pedido.



- 2.1** O prazo acima poderá ser dilatado quando a Concedente haja atempadamente requerido à Concessionária a apresentação de quaisquer esclarecimentos ou documentos necessários à sua decisão e se revele demorada a sua entrega.
- 3.** O preenchimento das condições fixadas pela Concedente nos termos previstos no n.º 2.1. é da responsabilidade da Concessionária e deverá estar assegurado até à celebração do respetivo negócio.

#### **CLÁUSULA 24.ª**

##### **FISCALIZAÇÃO DE EXECUÇÃO DO CONTRATO**

- 1.** A Concedente reserva-se o direito de, por todos os meios que julgue necessários e a todo o momento, fiscalizar e inspecionar os serviços objeto da concessão, de forma a verificar o cumprimento de todas as condições do exercício da mesma, cabendo à Concessionária cumprir, nos prazos que lhe forem fixados, as determinações daquele emanadas por escrito que respeitem estritamente ao cumprimento do objeto da concessão.
- 2.** A Concessionária fica obrigada a permitir ainda a entrada e a facilitar a fiscalização feita por outras autoridades administrativas e policiais e seus agentes, no exercício de funções independentemente do dia ou da noite.
- 3.** O exercício da referida fiscalização não dispensa a que por lei competir a outros serviços com jurisdição sobre as atividades desenvolvidas no âmbito da exploração concessionada. A fiscalização da concessão poderá ser exercida por entidade a designar pela Concedente para o efeito.
- 4.** Para efeitos de fiscalização a Concessionária obriga-se a não impedir ou demorar, sob qualquer pretexto, o acesso de elementos da fiscalização devidamente credenciados e a facultar à fiscalização todos os livros, registos e documentos relativos às atividades concessionadas, incluindo as estatísticas e registos de gestão utilizados e prestar sobre eles os esclarecimentos que lhe forem solicitados.

#### **CLAUSULA 25.ª**

##### **GESTOR DO CONTRATO**



1. O Contraente Público nomeará no Contrato, nos termos e para os efeitos do art.º 290-A do CCP e do 8º A do DLR n.º 34/2008/M, de 14 de agosto, na sua redação atual, o Gestor do Contrato.
2. O adjudicatário obriga-se a cooperar com o Gestor do Contrato na prossecução das atividades de acompanhamento do contrato que este tem a seu cargo, atuando de boa-fé e sem reservas.
3. Caso o gestor do Contrato detete desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, pode propor ao adjudicatário que adote as medidas que, em cada caso, se revelem adequadas à correção dos mesmos.
4. Em caso de subcontratação, o adjudicatário assegurará, na celebração do correspondente contrato, que o disposto na presente cláusula é igualmente respeitado, com as devidas adaptações, pela entidade subcontratada.

#### **CLÁUSULA 26.ª**

##### **REGIME DOS BENS AFECTOS À CONCESSÃO**

1. Para efeitos do disposto na presente secção, consideram-se os bens afetos ao objeto da presente concessão submetidos ao regime dos bens afetos ao serviço público.
2. A Concessionária só poderá onerar, alienar ou fazer registar os bens inerentes e complementares do objeto da concessão (como bens e serviços afetos ao serviço público que são) com prévia e expressa autorização da Concedente.
3. A in comerciabilidade jurídico-privada dos bens e direitos inerentes ao serviço da concessão não prejudica a sua alienabilidade pela Concessionária posteriormente à respetiva desafetação do serviço público.
4. Os bens sujeitos ao regime do serviço público que integram o estabelecimento da concessão, não podem ser objeto de arresto, penhora, arrolamento, sequestro, depósito ou qualquer outra providência cautelar.

#### **CLÁUSULA 27.ª**

##### **CAUÇÃO, RECONSTITUIÇÃO E RESTITUIÇÃO**

1. A caução, no valor correspondente a 2% do valor global da contrapartida financeira apresentada pelo concorrente, destina-se a garantir a celebração do contrato, bem como o



exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, deve ser prestada, no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação da decisão de adjudicação:

a) Por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado Português à ordem de Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. nos termos do modelo constante do **Anexo V** do Programa de Procedimento que dele fazem parte integrante;

b) Mediante garantia bancária ou seguro-caução, nos termos dos modelos constantes dos **Anexos VI e VII** do Programa de Procedimento, que dele fazem parte integrante.

2. O não cumprimento pela Concessionária da obrigação estabelecida no n.º 1 supra, considera-se sempre incumprimento grave das suas obrigações, conferindo à Concedente o direito de revogar a decisão de adjudicação e de não outorgar o contrato.

3. A Concedente poderá executar, na parte necessária, a caução que a Concessionária lhe entregue em cumprimento da presente cláusula, sempre que esta se encontre em mora relativamente ao cumprimento de qualquer das obrigações da sua responsabilidade nos termos do presente contrato, incluindo as de pagamento das sanções pecuniárias ou de indemnizações devidas, e que essa mora se prolongue por mais de 30 (trinta) dias.

4. Sempre que, em virtude da execução da caução nos termos do número anterior, a mesma ficar reduzida, a Concessionária obriga-se a reforçá-la até ao valor acordado no n.º 1, se aplicável, e no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação que, para esse efeito, a Concedente lhe faça, sob pena de esta ter o direito à resolução do contrato.

5. A Concessionária obriga-se a manter a caução enquanto vigorar o presente contrato e, posteriormente, até ao integral cumprimento de todas as obrigações por que seja responsável.

6. O cumprimento da obrigação de reforço da caução prevista no n.º 4 supra, bem como o da obrigação de manutenção da caução prevista no n.º 5 anterior, só se mostra satisfeito quando o valor da caução corresponda em cada momento da vigência deste contrato aos montantes indicados no n.º 1, se aplicável, utilizando-se na operação de cálculo do respetivo montante os valores devidos nesse momento a título de remuneração mensal, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

7. O não reforço da caução a que a Concessionária está obrigada nos termos do n.º 4, e a não manutenção da mesma nos termos do n.º 5 importa para a Concessionária, para além de outras previstas neste contrato e que sejam aplicáveis, a alteração automática e imediata do valor de remuneração mensal em 20% passando a ser devida, com referência a todos os meses





ou frações em que se mantiver em mora, uma remuneração mensal de valor equivalente a 120%, ainda que não tenha aberto ao público o complexo balnear.

8. Sempre que haja lugar ao acionamento da caução, por não cumprimento, por parte da Concessionária, das obrigações decorrentes do caderno de encargos ou do contrato, será a Concessionária notificada, por escrito, devendo esta proceder ao seu reforço no prazo máximo de 10 dias a contar da notificação, sob pena da rescisão da concessão.

### **CLÁUSULA 28.ª**

#### **SANÇÕES PECUNIÁRIAS**

1. Sem prejuízo da responsabilidade da Concessionária de repor a situação violada, a comissão por esta de qualquer das infrações contratuais especialmente previstas nas alíneas seguintes, confere à Concedente o direito de exigir o pagamento, a título de sanção pecuniária, das quantias calculadas com base na remuneração mensal, indicadas nas mesmas alíneas por meio de um número que constitui o fator de multiplicação aplicável ao valor da remuneração mensal:

- a) Exercício de atividade não autorizada pelo presente contrato – 3 (três);
- b) Não pagamento pontual da remuneração mensal – aplicação de juros de mora à taxa legal;
- c) Impedimento à inspeção da infraestrutura e respetivos equipamentos, bem como obstrução à realização de obras na mesma – 3 (três);
- d) Execução de obras não autorizadas – 4 (quatro);
- e) Permissão da utilização da infraestrutura, a qualquer título, por terceiros, ou transmissão de participações sociais e/ou admissão de novos sócios não consentida quando o deva ser – 3 (três);
- f) Não entrega, reforço ou manutenção da garantia bancária – 2/30 (dois trinta avos) por cada dia de atraso.

2. A obrigação de pagamento de quaisquer sanções pecuniárias, estabelecidas no presente contrato ainda que não especialmente nesta cláusula, vence-se na mesma data da obrigação de pagamento da remuneração mensal que se vencer imediatamente após a comunicação da Concedente à Concessionária da aplicação da sanção, revertendo o seu produto, integralmente, para a Concedente.



3. A aplicação de sanções pecuniárias não preclude o direito da Concedente a reclamar da Concessionária indemnização pelos danos excedentes que o incumprimento lhe cause efetivamente, bem como não afeta o direito da Concedente à resolução do presente contrato por incumprimento.

### **CLÁUSULA 29.ª**

#### **SUSPENSÃO E SEQUESTRO DA CONCESSÃO**

1. Antes do prazo referido no n.º 1 da cláusula 9.ª, a Concedente poderá tomar conta da exploração concedida quando se der ou estiver iminente a cessação ou interrupção total ou parcial da exploração ou se verificarem graves deficiências na respetiva organização e funcionamento ou no estado geral dos bens e equipamentos suscetíveis de comprometer a regularidade da exploração.
2. Quando se verificar o disposto no número anterior, pode a concedente entrar imediatamente na posse das instalações assegurando o funcionamento do estabelecimento. A Concessionária suportará os encargos resultantes da manutenção dos serviços e as despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração, quando não puderem ser cobertos pelas receitas correspondentes, podendo recorrer à caução prestada pela Concessionária.
3. Se a Concessionária não quiser ou não puder retomar a exploração ou, quando o tiver feito, continuarem a verificar-se graves deficiências na organização e funcionamento da exploração, a Concedente poderá declarar a imediata rescisão do contrato, sem qualquer indemnização e com perda da caução prestada.

### **CLÁUSULA 30.ª**

#### **OUTROS ENCARGOS**

1. A Concessionária fica sujeita ao pagamento das taxas devidas pelo licenciamento previsto, assim como dos demais encargos, nomeadamente, pagamento de contribuições e impostos, inerentes à exploração.
2. Todas as despesas e encargos, qualquer que seja a sua natureza, que decorram da celebração do contrato são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.



### **CLÁUSULA 31.ª**

#### **RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

1. Em caso de litígio emergente da interpretação e/ou da aplicação do presente contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a quaisquer outros que por lei fossem, em razão do território, competentes.
2. Quando a Concedente tenha de recorrer aos meios judiciais para obter o cumprimento pela Concessionária da presente concessão, a Concessionária será responsável pelas custas judiciais, honorários dos advogados e encargos administrativos cujo pagamento a Concedente tenha de suportar por efeitos da Ação ou da sua preparação.

**ANEXO I – MEMÓRIA DESCRITIVA (INCLUI REGISTO FOTOGRÁFICO) E PLANTAS DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO**

**ANEXO II – A – LISTA DOS EQUIPAMENTOS DE BAR, COZINHA E DISPENSA**

**ANEXO II – B – DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS AFETOS À CONCESSÃO**

**ANEXO III – ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE**



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

---

**ANEXO I**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E  
PLANTAS DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO**



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

---



## **1. Enquadramento e Localização da Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge**

### **1.1 Enquadramento**

A Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge é um empreendimento de acesso público condicionado, que beneficia os munícipes e visitantes da freguesia de São Jorge, Concelho de Santana. Empreendimento este que está em funcionamento desde 2004.

Engloba: 3 piscinas, sendo duas piscinas principais e uma reservada para crianças, todas elas com capacidade para enchimento através de água salgada, por conseguinte bombada do mar; diferentes patamares de solário; o edifício de restauração, onde integra uma cozinha e economato, bilheteira, posto de primeiros socorros (SANAS) instalações sanitárias, dois balneários, guarda-roupa e escritório. A arrecadação/ área de manutenção do empreendimento, encontra-se através de um acesso por rampas exteriores e caixa de escadas (no interior do edifício).

### **1.2 Localização**

O empreendimento situa-se na zona balnear da foz da Ribeira de São Jorge, na proximidade do Núcleo Primitivo do Calhau de São Jorge, com acesso pelo Caminho Real nº23, com ligação ao estacionamento automóvel, na margem oposta. A velha ponte existente e a escarpa nascente coberta de vegetação herbácea, que delimitam uma pequena porção de terreno, de configuração triangular e em depressão até à cota da represa natural existente na foz da ribeira, onde está o empreendimento balnear, quer as piscinas e as diferentes plataformas de solários.

## **2. Descrição Concessão - Edifício**

### **2.1. Edifício Piso 0**

- Rampa de acesso;
- Controlo (bilheteira);
- Arrumos da piscina;
- SANAS (posto de primeiros socorros);
- Balneário 1;



- Balneário 2;
- I.S. Deficientes;
- Escada de Acesso;
- Economato;
- Câmaras Frigoríficas;
- Cozinha;
- Copa;
- Instalações Sanitárias 1;
- Instalações Sanitárias 2;
- *Snack bar*;
- Rampa de acesso (exterior) ao Piso 1;
- Compartimento técnico;
- *Hall* de distribuição.

## 2.2. Edifício Piso 1

- Balneários de apoio à piscina;
- Entrada;
- Escada de acesso ao piso 0;
- Guarda Roupa;
- Escritório;
- Instalações sanitárias de apoio ao escritório;
- Balneário de apoio à piscina;
- Solário;
- Rampa de acesso ao piso 0 (exterior).

Sem prejuízo das normas municipais, o horário de funcionamento dos locais afetos à concessão deverá ser aprovado pela SDNM, S.A. sob proposta do concessionário, considerando as exigências e conveniências do serviço concessionado, e da legislação e regulamentos aplicáveis quanto a períodos de funcionamento para estabelecimentos do tipo e horários de trabalho.



O espaço a concessionar, será entregue nas condições de higiene, limpeza e pintura no estado em que se encontra.

Constitui obrigação do Concessionário a limpeza do complexo balnear, nomeadamente a área de esplanada, a área de solário, as instalações sanitárias/balneários, piscina e restantes áreas concessionadas do complexo balnear.

Também lhe é incumbida a aquisição e a colocação dos materiais necessários ao regular e contínuo funcionamento das instalações sanitárias do complexo balnear, a disponibilização aos utentes e a guarda das espreguiçadeiras afetas ao empreendimento e a manutenção de todos os bens e equipamentos afetos ao complexo balnear.

O concessionário deverá cumprir com todas as exigências do regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios, Decreto-Lei n.º 220/2008, principalmente a execução e implementação das Medidas de Autoproteção.

As MAP – Medidas de Autoproteção, consistem em procedimentos de organização e gestão da segurança e têm duas finalidades principais: a garantia da manutenção das condições de segurança definidas no projeto e a garantia de uma estrutura mínima de resposta a emergências.

Pretendem também salvaguardar que os equipamentos e sistemas de segurança contra incêndios estão em condições de ser operados permanentemente e que, em caso de emergência, os ocupantes abandonam o edifício em segurança.

São constituídas por:

- Medidas de prevenção: procedimentos de prevenção ou planos de prevenção, formação em segurança contra incêndio e simulacros.
- As ações de formação destinam-se a todos os funcionários e colaboradores das entidades exploradoras. Inclui-se também a formação específica destinada aos elementos que lidam com situações de maior risco de incêndio ou que pertençam às equipas da organização de segurança.
- Medidas de Intervenção em caso de Incêndio: procedimentos de emergência ou planos de emergência internos.
- Registos de Segurança: conjunto de relatórios de vistoria ou inspeção e relação de todas as ações de manutenção e ocorrências direta ou indiretamente relacionadas com a SCIE.
- Simulacros: são testes do plano de emergência interno e treino dos ocupantes.





### **3. Intervenções Necessárias Realizar Pelo Concessionário**

O estado de conservação geral é bom, uma vez que foram recentemente realizadas obras de manutenção do edifício.

Todos os trabalhos de manutenção em resposta às necessidades funcionais e estéticas da exploração que se venham a determinar pelo futuro concessionário deverão ter sempre em consideração o aspeto geral do edificado, e às linhas do empreendimento no seu todo, encontrando-se sempre condicionadas à prévia aprovação por parte da Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A..

É da exclusiva responsabilidade do concessionário a conservação e a manutenção das telas de impermeabilização das piscinas, dos sistemas de filtração e bombagem das piscinas, do sistema elevatório de bombagem e respetiva fossa séptica, assim como a limpeza da caixa de separação de gorduras da cozinha.



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

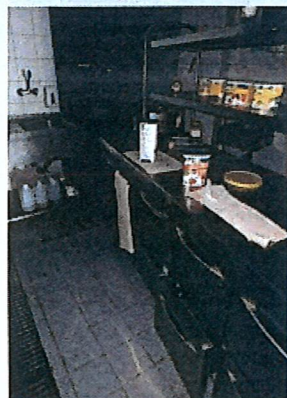
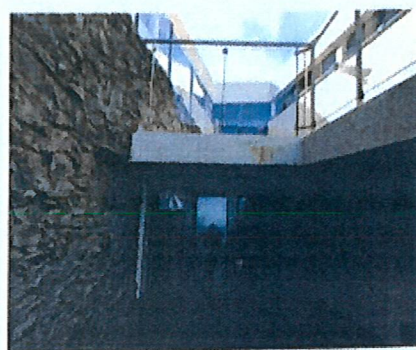
---

**ANEXOS:**  
**REGISTO FOTOGRÁFICO**

## REGISTO FOTOGRÁFICO

- EDIFÍCIO (piso 0 e piso 1)

### EDIFÍCIO (Piso 0 e Piso 1)

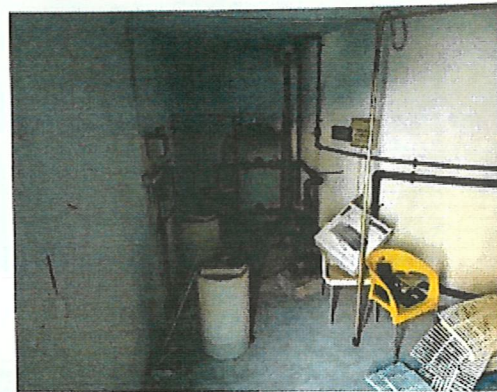
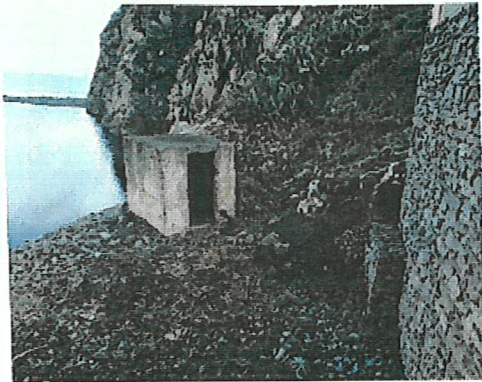
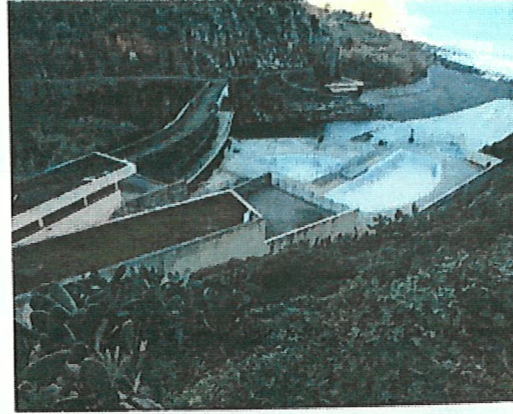
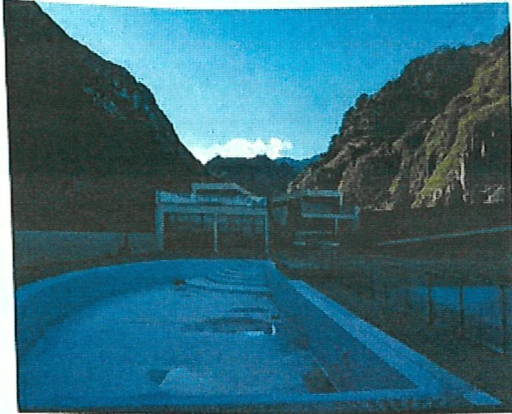


*ms*



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

- ÁREAS EXTERIORES (PISCINA E SOLÁRIO E ÁREAS DE APOIO)



**OBS: Alguns dos equipamentos ou mobiliário visível nas fotografias poderão não fazer parte da Concessão (propriedade do concessionário no dia do registo fotográfico).**

Todos os equipamentos e mobiliário afectos à concessão são os constantes das listas anexas ao Caderno de Encargos.



### PLANTAS DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO (pdf)

- Desenho a-01 – Plantas e áreas do ZBSJ (*a-01.pdf*)
- Desenho a-02 – Plantas e áreas do Piso 0 do ZBSJ (*a-02.pdf*)
- Desenho a-03 – Plantas e áreas do Piso 1 do ZBSJ (*a-03.pdf*)
- Desenho a-04 – Equipamentos do Piso 0 (*a-04.pdf*)

10/10

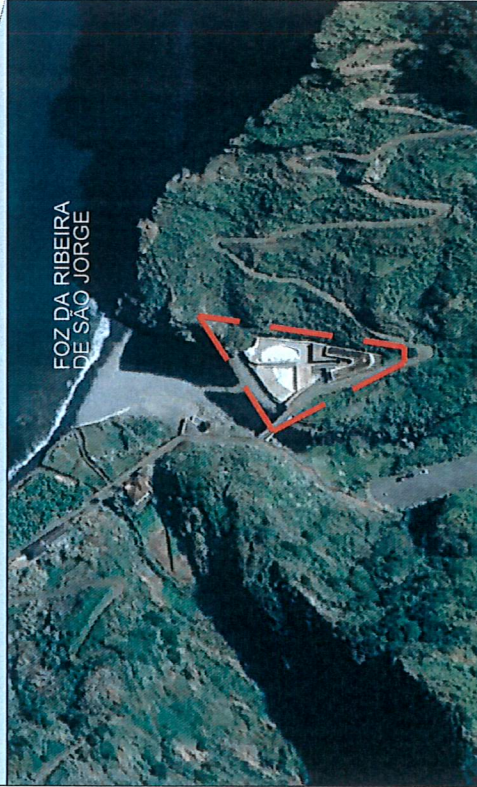


COBERTURA E SOLÁRIOS  
1:200

PLANTA EMPREENDIMENTO

LEGENDA:

- ① - COBERTURA
- ② - SOLÁRIO



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ENTIDADE



SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE DA MADEIRA, S.A.

EMPREENDIMENTO

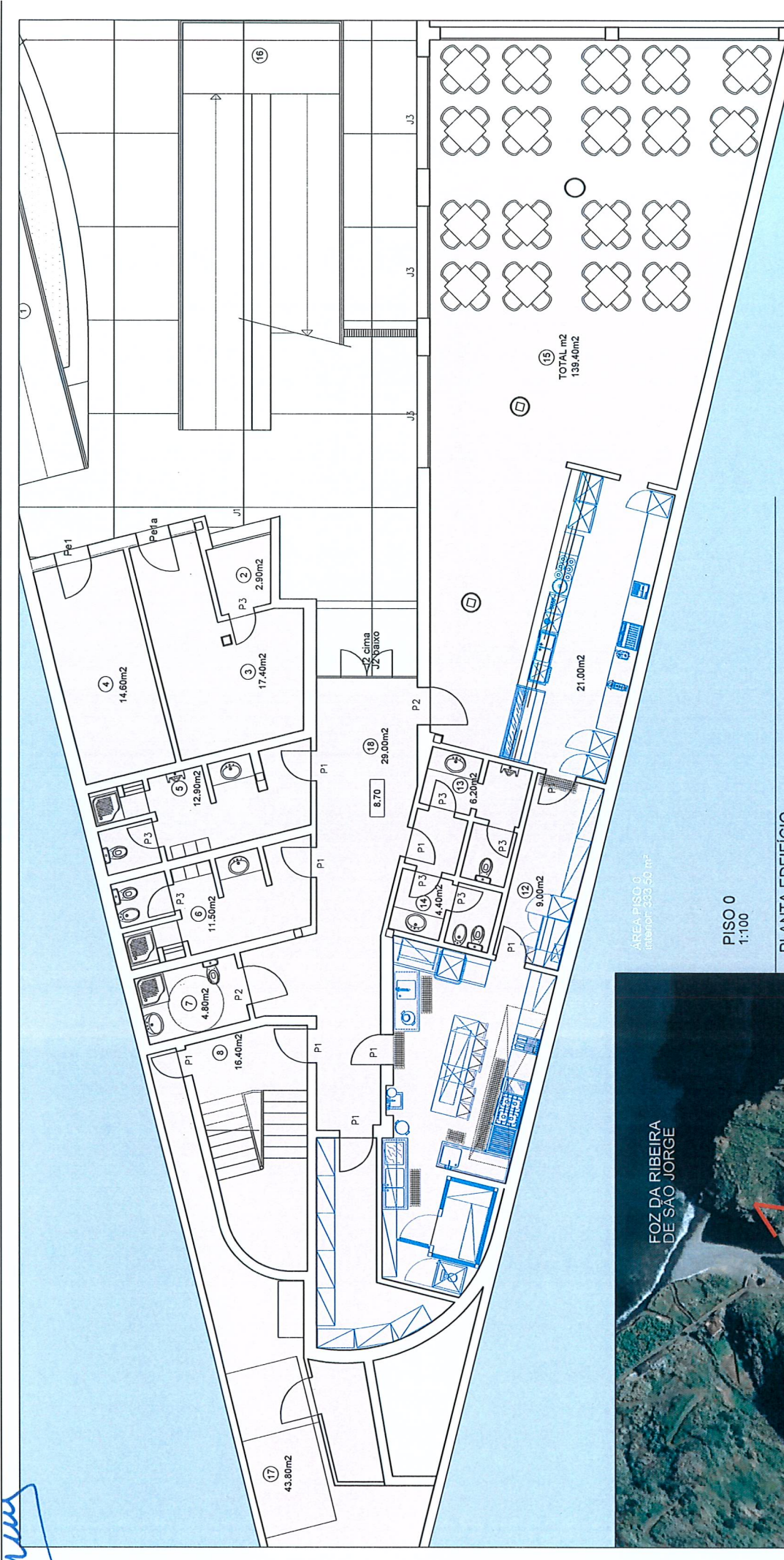
ZONA BALNEAR DA FOZ DA RIBEIRA DE SÃO JORGE

ÁREAS

FOLHA

Plantas e áreas do ZBSJ  
Escala 1:200 / S/E

a-01



ÁREA PISO 0:  
interior: 353,56 m²

PISO 0  
1:100

PLANTA EDIFÍCIO

LEGENDA:

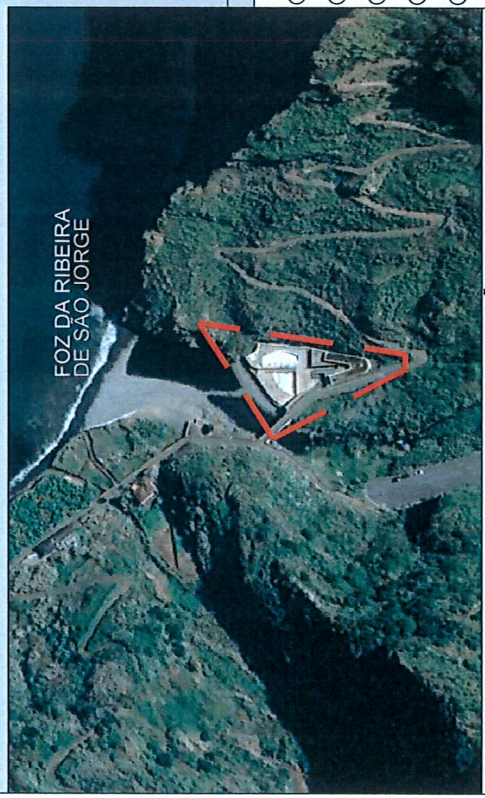
- ① - RAMPA DE ACESSO
- ② - CONTROLO (Área: 2,90 m²)
- ③ - ARRUMOS DA PISCINA (Área: 17,40 m²)
- ④ - SANAS (Área: 14,60 m²)
- ⑤ - BAL. PESS. - MASCULINOS (Área: 12,90 m²)
- ⑥ - BAL. PESS. - FEMININOS (Área: 11,50 m²)
- ⑦ - INSTALAÇÕES SANIT. DEFICIENTES (Área: 14,98 m²)
- ⑧ - ESCADA DE ACESSO AO PISO 1 (Área: 16,40 m²)
- ⑨ - ECONOMATO
- ⑩ - CAMARAS FRIGORIFICAS
- ⑪ - BAL. PESS. - MASCULINOS (Área: 12,90 m²)
- ⑫ - COZINHA (Área: 21,20 m²)
- ⑬ - INST. SANIT. MASCULINOS (Área: 6,20 m²)
- ⑭ - INST. SANIT. FEMININOS (Área: 4,40 m²)
- ⑮ - SNACK-BAR (Área: 139,40 m²)
- ⑯ - RAMPA DE ACESSO (exterior) AO PISO 1
- ⑰ - COMPARTIMENTO TÉCNICO (Área: 43,80 m²)
- ⑱ - HALL DE DISTRIBUIÇÃO (Área: 29,00 m²)

ÁREAS

FOLHA

Plantas e áreas do  
PISO 0 do ZBSJ  
Escala 1:100 / S/E

a-02



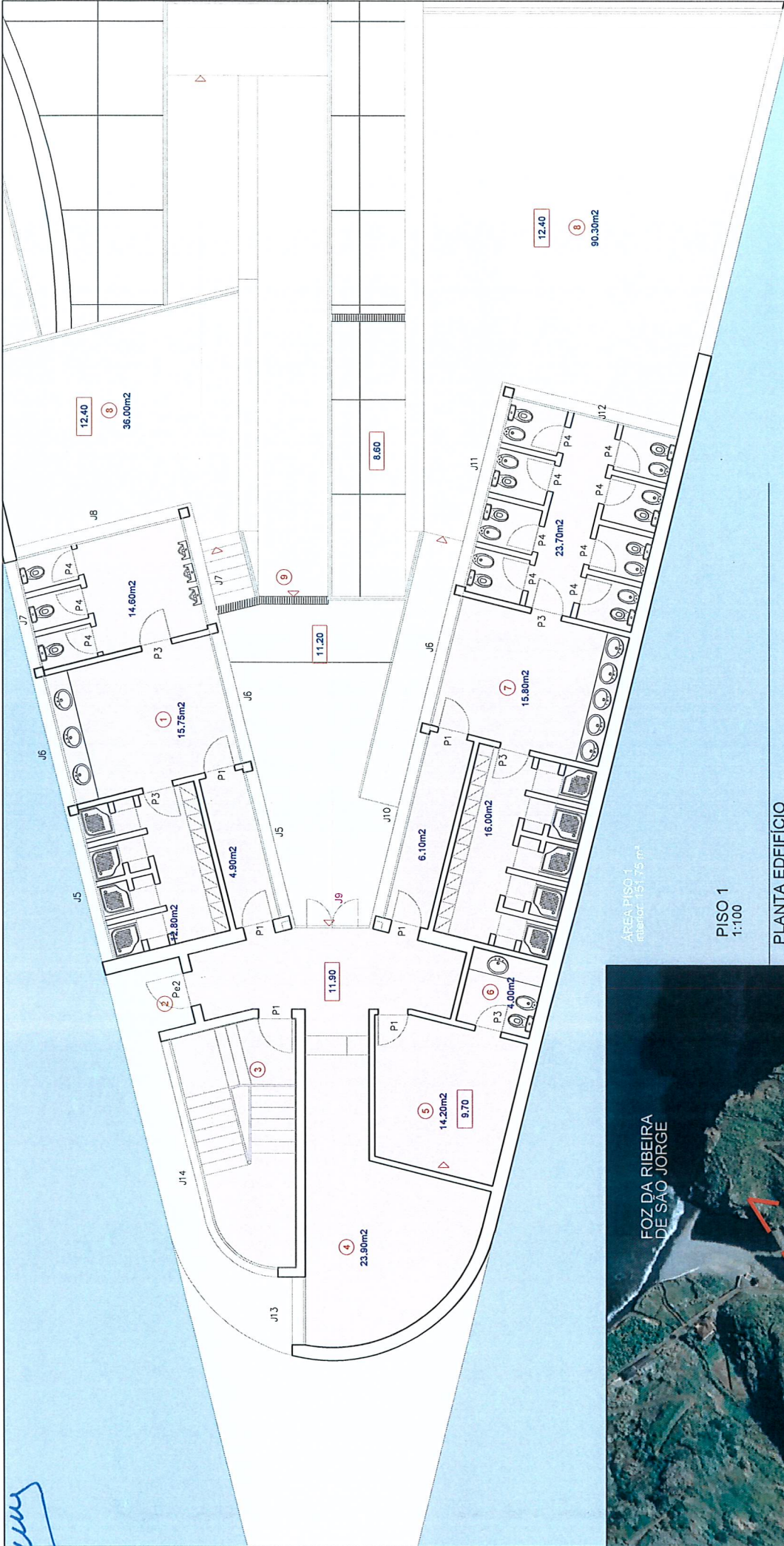
LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

EMPREENDIMENTO

SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE DA MADEIRA, S.A.

ZONA BALNEAR DA FOZ DA  
RIBEIRA DE SÃO JORGE

ENTIDADE



PISO 1  
1:100

PLANTA EDIFÍCIO

LEGENDA:

- ① - BALN. APOIO À PISCINA - MASCULINOS (Área: 48,05 m²)
- ② - ENTRADA PISO 1
- ③ - ESCADA DE ACESSO AO PISO 0
- ④ - GUARDA ROUPA (Área: 23,90 m²)
- ⑤ - ESCRITÓRIO (Área: 14,20 m²)
- ⑥ - INST. SANIT. DE APOIO AO ESCRITÓRIO (Área: 4,00 m²)
- ⑦ - BALN. APOIO À PISCINA - femininos (Área: 61,60 m²)
- ⑧ - SOLÁRIO (Área: 126,30 m²)
- ⑨ - RAMPA DE ACESSO (exterior) AO PISO 0



FOZ DA RIBEIRA  
DE SÃO JORGE

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

EMPREENHIMENTO

ENTIDADE



SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO NORTE DA MADEIRA, S.A.

ZONA BALNEAR DA FOZ DA RIBEIRA  
DE SÃO JORGE

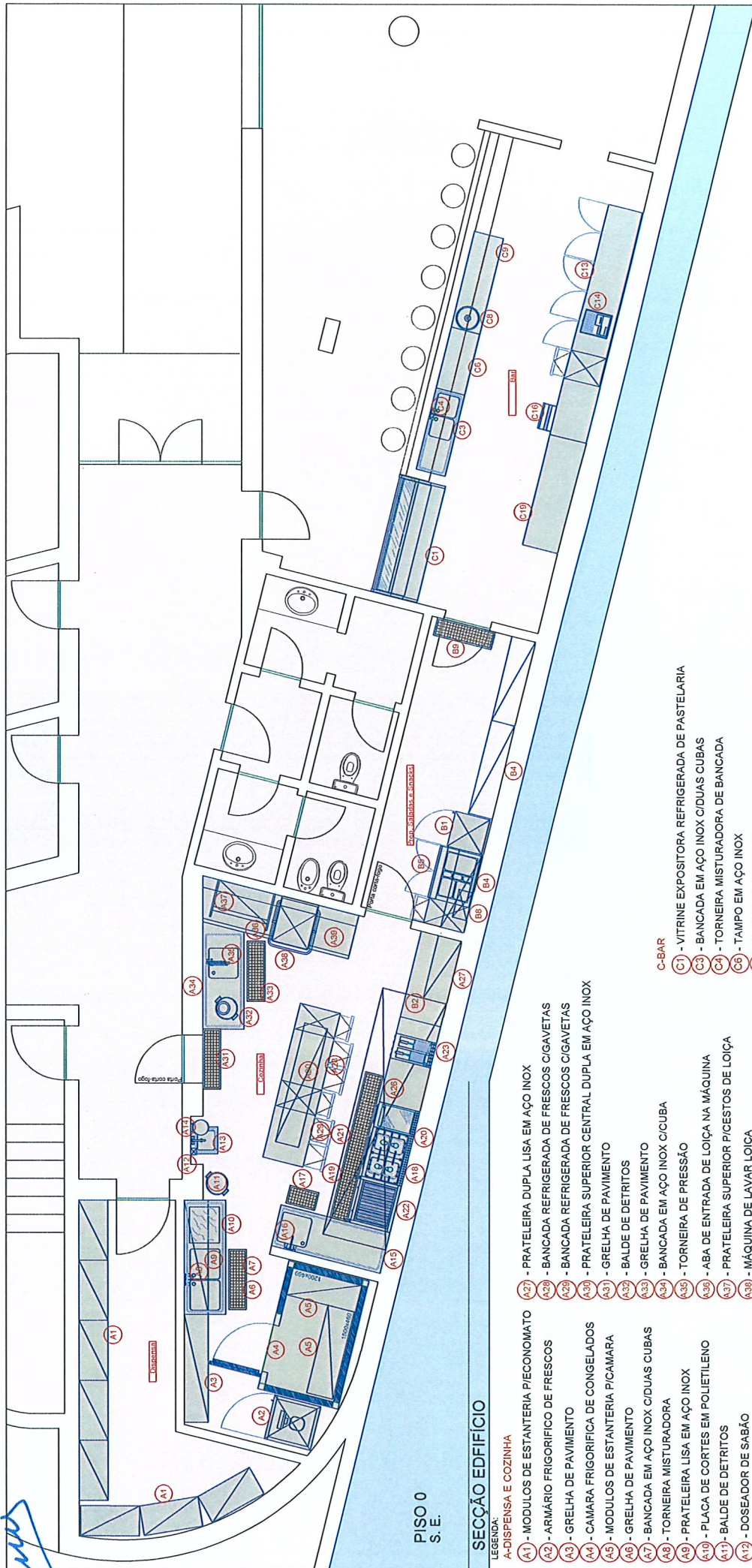
ÁREAS

FOLHA

Plantas e áreas do  
PISO 1 do ZBSJ  
Escala 1:100 / S:E

a-03





PISO 0  
S. E.

SECCÃO EDIFÍCIO

LEGENDA:

A-DISPENSA E COZINHA

- A1 - MODULOS DE ESTANTERIA PIECONOMATO
- A2 - ARMARIO FRIGORIFICO DE FRESCOS
- A3 - GRELHA DE PAVIMENTO
- A4 - CAMARA FRIGORIFICA DE CONGELADOS
- A5 - MODULOS DE ESTANTERIA PICAMARA
- A6 - GRELHA DE PAVIMENTO
- A7 - BANCADA EM AÇO INOX CUBAS
- A8 - TORNEIRA MISTURADORA
- A9 - PRATELEIRA LISA EM AÇO INOX
- A10 - PLACA DE CORTES EM POLIETILENO
- A11 - BALDE DE DETRITOS
- A12 - DOSEADOR DE SABÃO
- A13 - LAVATORIO EM AÇO INOX
- A14 - DISPENSADOR DE PAPEL
- A15 - BANCADA EM AÇO INOX CUBA
- A16 - TORNEIRA MISTURADORA DE PAREDE
- A17 - GRELHA DE PAVIMENTO
- A18 - FOGÃO DE 4 BOCAS E FORNO
- A19 - GRELHA DE PAVIMENTO
- A20 - GRELHADOR DE CHAPA LISA
- A21 - CUPULA APANHADA FUMOS MODELO PAREDE
- A22 - GRELHADOR DE PEDRA-LAVA
- A23 - FRITADEIRA DUPLA
- A24 - PRATELEIRA DUPLA LISA EM AÇO INOX
- A25 - BANCADA REFRIGERADA DE FRESCOS CIGAVETAS
- A26 - BANCADA REFRIGERADA DE FRESCOS CIGAVETAS
- A27 - PRATELEIRA SUPERIOR CENTRAL DUPLA EM AÇO INOX
- A28 - BALDE DE DETRITOS
- A29 - GRELHA DE PAVIMENTO
- A30 - GRELHA DE PAVIMENTO
- A31 - TORNEIRA DE PRESSÃO
- A32 - BANCADA EM AÇO INOX CUBA
- A33 - TORNEIRA DE PRESSÃO
- A34 - ABA DE ENTRADA DE LOIÇA NA MÁQUINA
- A35 - PRATELEIRA SUPERIOR P/CESTOS DE LOIÇA
- A36 - MÁQUINA DE LAVAR LOIÇA
- A37 - ABA DE SAÍDA DE LOIÇA DA MÁQUINA
- A38 - MESA EM AÇO INOX C/PRATELEIRAS

B-ZONA DE PREPARAÇÃO DE SALADAS E SOBREMESAS

- B1 - ARMÁRIO FRIGORIFICO DE SOBREMESAS
- B2 - 3 (TRÊS) PRATELEIRAS LISAS EM AÇO INOX
- B3 - BANCADA REFRIGERADA DE PREPARAÇÃO DE SALADAS
- B4 - TORRADERA DUPLA
- B5 - GRELHA DE PAVIMENTO

C-BAR

- C1 - VITRINE EXPOSITORA REFRIGERADA DE PASTELARIA
- C2 - BANCADA EM AÇO INOX C/DUAS CUBAS
- C3 - TORNEIRA MISTURADORA DE BANCADA
- C4 - TAMPO EM AÇO INOX
- C5 - TAMPO EM AÇO INOX
- C6 - BANCADA REFRIGERADA C/PORTAS DE VIDRO
- C7 - MÁQUINA REGISTRADORA
- C8 - MOVEL DE CAFETERIA EM AÇO INOX
- C9 - MESA EM AÇO INOX C/PRATELEIRAS
- C10 - MESA EM AÇO INOX C/PRATELEIRAS

ENTIDADE

ENTIDADE

EMPRENDIMENTO

ENTIDADE

EQUIPAMENTOS



SOCIEDADE DE DESENVOLVIMENTO DO  
NORTE DA MADEIRA, S.A.

ZONA BALNEAR DA FOZ DA  
RIBEIRA DE SÃO JORGE

Equipamentos do  
PISO 0 do ZBSJ  
Escala S:E

a-04



## ANEXO II

### LISTA DOS EQUIPAMENTOS AFETOS À CONCESSÃO



**ANEXO II – A**  
**EQUIPAMENTO DE BAR, COZINHA E DISPENSA**

<b>BAR</b>		
Bancada em aço inox com duas cubas, marca 340*370*150, modelo 1400*500*850	un	1.00
Mesa em Aço Inox C/Prateleiras, marca FN, modelo 550*500*850	un	1.00
Tampo em Aço Inox, marca FN, modelo 1100*500	un	1.00
Torneira Misturadora de bancada, marca KLARCO, MODELO 2110100	un	1.00
Móvel de Cafeteria Em Aço Inox, marca FN, modelo 970*600*850	un	1.00
Bancada refrigerada com portas de vidro, marca MERCATUS, modelo PROFI L1 10101104	un	1.00
Tampo Em Aço, marca FN, modelo 1050*500	un	2.00
Vitrine Expositora refrigerada de pastelaria, marca RONAL, modelo PORTO SANTO 2002	un	1.00
Mesa Em Aço Inox C/ Prateleiras, marca FN, modelo 1900*600*850	un	1.00
Máquina de lavar copos, marca COLGED, modelo B 240S	un	1.00
Máquina Registadora	un	1.00

<b>COZINHA E DISPENSA</b>		
Grelha de pavimento, marca FIMI, modelo 1000 *300	un	1.00
Bancada de Aço inox com duas cubas marca 500*500*300, modelo 1900*700*850	un	1.00
Grelha De Pavimento, marca FIMI, modelo 500*300	un	1.00
Dispensador De Papel, marca MEDICLINIC, modelo D-301	un	1.00
Lavatório Em Aço Inox, marca FRANKE, modelo LP20	un	1.00
Doseador De Sabão, marca JOHNSON, modelo FRESKOGEL	un	1.00
Câmara Frigorífica De Congelados, marca GAGARD, modelo FRIBLOCO	un	1.00
Armário Frigorífico De Frescos da marca MERCATUS, modelo PROFI-M1102D1101	un	1.00



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

Bancada em Aço inox com Cuba, marca 500*500*250, modelo 1800*700*850	un	1.00
Mesa Em Aço Inox C/ Prateleiras, marca FN, modelo 1200*700*850	un	1.00
Prateleira de cortes em polietileno, marca FN, modelo 190*400	un	1.00
Prateleira superior central dupla Em Aço Inox, marca FN, modelo 2000*400	un	1.00
Cúpula Apanha Fumos modelo parede, marca 8 filtros, modelo 4200*1100*700	un	5.00
Sistema De Extração, Conduta Em Chapa Galvanizada, Ventilador De Cobert.	un	1.00
Torneira misturadora de parede, marca KLLARCO, modelo 31112250	un	1.00
Balde de detritos com tampa de abrir com pedal, marca FN. Modelo ESPECIAL	Un	1.00
Torneira misturadora de parede, marca KLLARCO, modelo 3112250	un	1.00
Fogão de 4 bocas e forno, marca OLIS, modelo 749 CAGV	Un	1.00
Grelha de pavimento, marca FIMI, modelo 2500*300	un	1.00
Grelhador de chapa lisa, marca OLIS, modelo 74 FTGR	un	1.00
Grelhador de pedra-lava, marca CB, modelo I-80	un	1.00
Grelha de pavimento, marca FIMI, modelo 1000*300	un	1.00
Balde de detritos com tampa de abrir por pedal, marca FN, modelo ESPECIAL	un	1.00
Grelha de pavimento, marca FIMI, modelo 1000*300	un	1.00
Torneira de pressão, marca KLARCO, modelo 9077015	un	1.00
Aba de entrada de loiça de máquina, marca FN, modelo 1400*750*850	un	1.00
Máquina de lava-loiça, marca COLGED, modelo G-72	un	1.00
Aba de saída de loiça da máquina, marca FN, modelo 700*750*850	un	1.00
Módulo de estanteira para economato 100*500*2200 da marca CADDIE, modelo 99863403	un	1.00
Escaparate, marca FN, modelo 1800*400*1800	un	1.00
Módulos de estanteira para câmara, marca FERMOD, modelo ref.6601	un	1.00
Bancada em aço inox com cuba, marca 500*500*300, modelo 1900*700*850	un	1.00
Prateleira dupla lisa em aço inox, marca FN, modelo 1100*400	un	1.00
Bancada refrigerada de frescos com gavetas, marca MERCATUS, modelo PROFIL2 10102114	un	1.00
Bancada refrigerada de frescos com gavetas, marca MERCATUS, modelo PROFIL2 10102114	un	1.00
Prateleira superior para cestos de loiça, marca FN, modelo PPC-100	un	1.00



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

<b>ZONA DE PREPARAÇÃO DE SALADAS E SOBREMESAS</b>		
Grelha de pavimento, marca FIMI, modelo 1000*300	un	1.00
Armário frigorífico de sobremesas porta de vidro, marca MERCATUS, modelo PROFI M1-10201101	un	1.00
Mesa em aço inox com prateleiras, marca FN, modelo 1500*700*850	un	1.00
Prateleiras lisas em aço inox, marca FN, modelo 1430*400	un	1.00
Bancada refrigerada de preparação de saladas com container's, marca MERCATUS, modelo PROFI L5-10105101	un	1.00
Torradeira Dupla	un	1.00



ANEXO II B  
DESCRIÇÃO DE EQUIPAMENTOS

DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS	Estado (OK/OBS)	OBSERVAÇÕES
<b><u>Equipamentos de Cozinha e Bar</u></b>		
<b>BAR:</b>		
2 Unidades - Bancada Refrigerada C/ Portas de Vidro – C3;	OK	
1 Unidade - Mesa em Aço inox C/ Prateleira Inferior e Intermédia – C9;	OK	
1 Unidade - Tampo em Aço Inox (IV) – C8;		
1 Unidade - Torneira Misturadora de Lavar Copos – C4;	OK	
1 Unidade - Móvel de Cafetaria Em Inox – C16;	OK	
1 Unidade - Bancada C/ duas Cubas Inox – C13;	OK	
2 Unidades - Tampo Em Aço Inox – C6;	OK	
1 Unidade - Vitrine Expositora P/ Bolos/ Sobremesas; Vidros De Correr Em Acrílico h=1150mm (I) –C1;	OK	
1 Unidade - Expositor de Vinhos;		
1 Unidade - Mesa Em Aço Inox C/ Prateleira inferior e Intermédia – C19;	OK OK	
<b><u>COZINHA E DESPENSA</u></b>		
1 Unidade - Balde De Detritos C/ Tampa Abertura Pé – A11;		
1 Unidade - Torneira Misturadora De Parede – A16;	OK	
1 Unidade - Grelha De Pavimento – A6;		
1 Unidade - Dispensador De Papel – A14;	OK	
1 Unidade - Lavatório Em Aço Inox – A13;	OK	
1 Unidade - Doseador De Sabão – A12;	OK	
1 Unidade - Armário Frigorifico De Congelados – A4;	OK	
2 Unidades - Armário Frigorifico De Frescos – A2;	OK	
1 Unidade - Bancada Duas Cubas Em Inox – A7;	OK	
1 Unidade - Mesa Em Aço Inox C/ Prateleira Inferior e Intermédia – A26;	Obs. OK	
1 Unidade - Prateleira Superior Dupla Em Inox – A30;	OK	
1 Unidade - Mesa C/ Prateleira Intermédia e Duas Gavetas Em Aço Inox – A27;	OK	
5 Unidade - Cúpula Apanha Fumos Em Aço Inox – A21;	OK	
1 Unidade - Sistema De Extração, Conduta Em Chapa Galvanizada, Ventilador De Cobertura E Comutador;	OK OK	
		<u>AVARIADO</u>



<b>Sistema Elétrico:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Quadros Elétricos</li><li>• Caixas de pavimentos, interruptores e tomadas de pavimento e parede;</li><li>• Sistema de deteção de incêndios;</li></ul>	OK OK OK	
<b>Sistema de Iluminação:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sistema Iluminação;<ul style="list-style-type: none"><li>○ Cozinha;</li><li>○ Bar;</li><li>○ Zona Refeições 1;</li><li>○ Zona de Refeições 2;</li><li>○ Casas de Banho e Vestiários;</li></ul></li><li>• Sistema de Iluminação de Emergência</li></ul>	OK OK OK OK OK OK	
<b>Sistema de Esgotos e Pluviais:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Caixas de esgotos;</li><li>• Caixas de águas pluviais;</li><li>• Caixa separadora de gorduras;</li></ul>	OK OK OK	
<b>Sistema de Água Potável:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tubagens e torneiras;</li><li>• AQS:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Esquentador /Reservatório.</li></ul></li></ul>	OK OK	
<b>GÁS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reservatório;</li><li>• Quadros;</li><li>• Instalação.</li></ul>	OK OK OK	
<b>Espaços Físicos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cobertura;</li><li>• Pavimentos em Mosaicos:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Cozinha;</li><li>○ Bar;</li><li>○ Zona de Refeições 1;</li><li>○ Zona de refeições 2;</li><li>○ Wc's e Vestiários;</li></ul></li></ul>	OK OK OK OK OK OK	<b>NOTA GERAL:</b> Desgaste normal pela utilização dos espaços



Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

<ul style="list-style-type: none"><li>• Paredes e tetos;<ul style="list-style-type: none"><li>○ Cozinha;</li><li>○ Bar;</li><li>○ Zona de Refeições 1;</li><li>○ Zona de refeições 2;</li><li>○ Wc's e Vestiários;</li></ul></li><li>• Portas interiores em madeira;</li><li>• Portas Exteriores em vidro;</li><li>• Caixilharia;</li></ul>	OK OK OK Ok OK  OK OK OK	
<p><b><u>Mobiliário Casas de Banho:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wc's Públicos:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Sanitas;</li><li>○ Urinóis;</li><li>○ Espelhos;</li><li>○ Doseadores de sabão;</li><li>○ Dispensadores de papel;</li><li>○ Lavatórios;</li><li>○ Fraldário.</li></ul></li><li>• Balneários Funcionários:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Sanitas;</li><li>○ Urinóis;</li><li>○ Espelhos;</li><li>○ Doseadores de sabão;</li><li>○ Dispensadores de papel;</li><li>○ Lavatórios;</li><li>○ Cacifos.</li></ul></li></ul>	OK OK OK OK OK OK OK  OK OK OK OK OK OK	
<p><b><u>Balneários Públicos:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Mobiliário e peças sanitárias;</li><li>• Pavimento;</li><li>• Paredes e Tetos;</li><li>• Portas;</li><li>• Caixilharia;</li><li>• Detecção de Incêndios;</li><li>• AQS - Esquentador</li><li>• Arrecadação.</li></ul>	OK OK OK OK OK OK OBS OK	O Pavimento está desgastado.  AQS: Sistema Desligado
<p><b><u>Piscinas</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tela de Impermeabilização da Piscina</li><li>• Poço de captação</li><li>• Injetores;</li></ul>	OBS OK OK	Apresenta alguns furos e manchas, será necessária sua





Concessão Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge  
Caderno de Encargos

<ul style="list-style-type: none"><li>Bomba Lowara DL 125;</li><li>Quadro Elétrico e de controlo</li></ul>	OK Necessita de Manutenção	reparação ou substituição.
<b>Edifício de Apoio /Arrecadação</b> <ul style="list-style-type: none"><li>83 Unidades de Espreguiçadeiras;</li><li>Pavimento;</li><li>Paredes e Tetos;</li><li>Portas;</li><li>Caixilharia;</li><li>1 Unidade Porta Elétrica.</li></ul>	OK OK OK OK OK OK	



### ANEXO III

#### ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE

Ao

Banco \_\_\_\_\_

\_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

#### Assunto: Ordem de Transferência Permanente

Exmos. Senhores,

Em cumprimento do contrato de Concessão de Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge, celebrado com a Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. vimos comunicar que autorizamos V. Exas. a precederem à transferência bancária mensal, por débito da nossa conta D.O., nos termos abaixo referidos.

**Ordem de Transferência permanente de Eur:** \_\_\_\_\_ € ( \_\_\_\_\_ euros)

**Periodicidade:** Mensal (no 8.º dia de cada mês)

**Data de Início:** \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

**Duração:** \_\_\_\_\_ meses

**Descritivo:** Concessão de Exploração do Zona Balnear da Foz da Ribeira de São Jorge

#### ORDENANTE:

**Nome:**

**N.I.B.:**

**Balcão:**

\_\_\_\_\_

#### BENEFICIÁRIO:

**Nome:** Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A

**Morada:** Avenida Zarco, Edifício do Governo Regional, 3º Andar, 9004 – 527 Funchal

**Banco:** Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E. P. E

**IBAN:** PT50 0781.0112.0112001449614

Mais informamos que autorizamos V. Exas., a atualizar o valor agora mencionado por comunicação escrita da Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. ao Banco, em consequência da alteração, nos termos do referido contrato de concessão e exploração, da remuneração mensal, devendo para o efeito dar conhecimento ao ordenante.

Com os nossos melhores cumprimentos,

\_\_\_\_\_