



Concessão Exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana  
Caderno de Encargos

---

## **CONCURSO PÚBLICO N.º 02/2025**

**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA FRAÇÃO H, NO PISO 1, DO CENTRO CÍVICO DE SANTANA**

## **CADERNO DE ENCARGOS**



## ÍNDICE

1. DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO _____	4
2. OUTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS _____	4
3. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE REGEM O OBJECTO DO PROCEDIMENTO _____	5
4. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS _____	5
5. ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS _____	5
6. OBJECTO E FIM DA CONCESSÃO _____	6
7. EXERCÍCIO DO DIREITO DA CONCESSÃO _____	6
8. LOCAL AFECTO À CONCESSÃO _____	6
9. PRAZO DE CONCESSÃO E DIREITO DE RESGATE _____	7
10. CONTRAPARTIDA DA CONCESSÃO _____	7
11. INCUMPRIMENTO DO PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA _____	9
12. ADAPTAÇÃO DO ESPAÇO À ACTIVIDADE _____	9
13. HIGIENE E LIMPEZA _____	10
14. PESSOAL _____	11
15. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO _____	11
16. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS _____	12
17. CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO E BENFEITORIAS _____	14
18. RESPONSABILIDADE E SEGUROS _____	15
19. TRANSMISSÃO, CESSÃO DE QUOTAS E ONERAÇÃO DA CONCESSÃO _____	15
20. TERMO DA CONCESSÃO PELO DECURSO DO PRAZO _____	17
21. RESCISÃO DO CONTRATO _____	17



Concessão Exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana  
Caderno de Encargos

---

<b>22. COMUNICAÇÕES</b>	<b>19</b>
<b>23. FISCALIZAÇÃO</b>	<b>20</b>
<b>24. REGIME DOS BENS AFECTOS À CONCESSÃO</b>	<b>20</b>
<b>25. CAUÇÃO, RECONSTITUIÇÃO E RESTITUIÇÃO</b>	<b>21</b>
<b>26. SANÇÕES PECUNIÁRIAS</b>	<b>22</b>
<b>27. SUSPENSÃO E SEQUESTRO DA CONCESSÃO</b>	<b>23</b>
<b>28. OUTROS ENCARGOS</b>	<b>24</b>
<b>29. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS</b>	<b>24</b>

**ANEXO I – MEMÓRIA DESCRITIVA E REGISTO FOTOGRÁFICO**

**ANEXO II- PLANTAS**

**ANEXO III – ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE**



## **1. DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO**

**1.1.** 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 Decreto Legislativo Regional n.º 34/2008/M, de 14 de agosto na sua atual redação 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 09/2001/M, de 10 de maio, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 11/2002/M, de 16 de julho e Decreto Legislativo Regional n.º 2/2018/M, de 9 de janeiro;
- d) O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual;
- e) Ordem pública e os bons costumes;
- f) Demais documentos anexos a este Caderno de Encargos;

**1.2.** 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 no procedimento, a proposta do Concessionário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou neste Caderno de Encargos.

**1.3.** Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea b) do n.º 1.1 serão observados em todas as suas disposições cujo regime não haja sido alterado pelo contrato ou documentos que dele fazem parte integrante.

**1.4.** A concessão não fica subordinada, principal ou subsidiariamente, às leis reguladoras do contrato de locação.

## **2. OUTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS**

**2.1.** 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.



**2.2.** 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.

### **3. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE REGEM O OBJETO DO PROCEDIMENTO**

**3.1.** 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.

### **4. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS**

**4.1.** 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.

**4.2.** 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.

**4.3.** A falta de cumprimento do disposto no ponto 4.1. e 4.2. torna a Concessionária responsável por todas as consequências da errada interpretação.

### **5. ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS**

**5.1.** 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.

**5.2.** 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.

**5.3.** Serão igualmente da inteira responsabilidade da Concessionária todos os danos que sejam resultantes de intempéries e/ou casos de força maior.

**5.4.** Se a Concedente vier a ser demandada por violação, durante o período da exploração Concessionada, de qualquer dos direitos mencionados no n.º 5.2., 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.

## **6. OBJETO E FIM DA CONCESSÃO**

**6.1.** A concessão tem por objeto a exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana, localizado no concelho de Santana, na Região Autónoma da Madeira, mais concretamente no empreendimento designado por Centro Cívico de Santana, melhor identificada nos Anexos I e II do Caderno de Encargos.

**6.2.** A concessão tem por finalidade a instalação e exploração de um estabelecimento para serviços de escritório ou administrativos, de acordo com as especificidades técnicas previstas no presente Caderno de Encargos.

## **7. EXERCÍCIO DO DIREITO DA CONCESSÃO**

**7.1.** A infraestrutura concessionada poderá ser utilizada para o exercício da atividade referida no n.º 6.2..

**7.2.** 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.

**7.3.** Se a Concessionária mantiver o Estabelecimento encerrado por um período contínuo superior a 30 (trinta) dias, ou por mais de 60 (sessenta) dias intercalados, a Concedente tem o direito de resolver o presente contrato, salvo por motivo devidamente justificado e previamente autorizado pela concedente.

**7.4.** 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.

**7.5.** A Concessionária, na exploração do estabelecimento, na utilização das áreas afetas à concessão e em todos os aspetos relacionados com o Empreendimento onde está integrado o estabelecimento, obriga-se, por si, pelos seus empregados 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.

## **8. LOCAL AFECTO À CONCESSÃO**

Todo o espaço afeto à concessão, objeto de procedimento, encontra-se indicado na planta (**Anexo II**) que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos.



## **9. PRAZO DE CONCESSÃO E DIREITO DE RESGATE**

**9.1.** O contrato de concessão será celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data de assinatura do contrato de cessão de exploração, e caducará decorrido o referido prazo.

**9.2.** A renovação não é automática, no entanto, findo o prazo inicial, o mesmo poderá ser renovado até ao máximo de duas vezes, por iguais períodos de 5 (cinco) anos, até a um máximo de 15 (quinze) anos, incluindo as renovações, por declaração escrita, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação ao termo inicial ou renovado.

**9.3.** A entrega do espaço para a instalação dos bens e equipamentos coincidirá com a data da celebração do contrato.

**9.4.** Decorrido o prazo da concessão, cessam para a Concessionária todos os direitos emergentes do contrato de concessão, sendo o espaço objeto da concessão devolvido 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.

**9.5.** 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.

**9.6.** O resgate é notificado à Concessionária com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência.

**9.7.** Em caso de resgate, a concedente assume automaticamente os direitos e obrigações da Concessionária diretamente relacionados com as atividades concedidas desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.

**9.8.** As obrigações assumidas pela Concessionária após a notificação referida no 9.6. apenas vinculam a Concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

**9.9.** Em caso de resgate, a Concessionária retirará todo o equipamento de que é proprietária.

**9.10.** A caução e as garantias prestadas são liberadas um mês após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pela Concedente aos respetivos depositários ou emitentes.

## **10. CONTRAPARTIDA DA CONCESSÃO**

**10.1.** 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.



**10.2.** 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 (**IBAN PT50 0781 0112 011 200 144 96 14**), 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. O atraso no pagamento dará direito à aplicação de juros de mora à taxa legal, independentemente de outras penalidades e encargos previstos no procedimento.

**10.3.** A primeira remuneração, será devida no segundo mês, a contar da data de assinatura do contrato, havendo isenção do pagamento no primeiro mês da execução do contrato.

**10.3.1.** A Concedente atualizará anualmente 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.

**10.3.2.** A atualização terá lugar todos os anos, em janeiro, mês em que passará a vigorar a contrapartida atualizada, incidindo as atualizações sobre a remuneração mensal, sendo que a primeira atualização terá lugar após seis meses de efetiva vigência do contrato;

**10.4.** Aos valores definidos nos números anteriores acresce o IVA, à taxa legal em vigor em cada momento;

**10.5.** O valor da contrapartida financeira da concessão é o proposto pelo concorrente, que não pode ser inferior ao valor base de **€ 25.960,00** (vinte cinco mil, novecentos e sessenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor, se aplicável, sendo que:

**10.5.1.** A primeira remuneração, será devida no segundo mês, a contar da data de assinatura do contrato, conforme referido em 10.3;

**10.5.2.** Será devido um valor base mensal mínimo de **440,0 €** (quatrocentos e quarenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor, se aplicável.

**10.6.** Todas as tarifas, taxas e impostos inerentes à atividade concessionada, sejam de natureza municipal ou outra, são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.

**10.7.** 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.





**10.8.** 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.

**10.9.** 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 SDNM, S.A. não garante, não avaliza nem participa em empréstimos internos ou externos, diretos e indiretos, mesmo que necessários à execução da concessão.

## **11. INCUMPRIMENTO DO PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA**

**11.1.** 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/ou ao pagamento das penalizações devidas por tal atraso.

**11.2.** Findo o prazo estipulado no ponto anterior e não tendo a Concessionária regularizado a sua situação, o Concedente entrará imediatamente 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.

**11.3.** 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.

## **12. ADAPTAÇÃO DO ESPAÇO À ATIVIDADE**

**12.1.** O espaço concessionado será entregue no estado em que se encontra, e com os equipamentos existentes, 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.

**12.2.** 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.



**12.3.** Em caso algum poderá a Concessionária realizar quaisquer obras no espaço 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.

**12.4.** O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projeto e em função do mesmo.

**12.5.** 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.

**12.6.** 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.

**12.7.** O projeto de decoração do espaço deverá ser apresentado à entidade adjudicante, assim como todo o equipamento ou mobiliário que for colocado, para autorização prévia do mesmo.

### **13. HIGIENE E LIMPEZA**

**13.1.** Sendo o asseio e a limpeza integral da concessão 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.

**13.2.** A Concessionária deve, ao fim do dia de atividade, deixar as áreas concessionadas limpas.

**13.3.** O lixo deve ser depositado em local próprio.

**13.4.** A Concessionária garantirá que a manutenção e limpeza de todo o espaço, ocorrerão fora do seu horário de funcionamento.

**13.5.** É da exclusiva responsabilidade da Concessionária a aquisição e a colocação dos materiais necessários ao regular e contínuo funcionamento das instalações sanitárias da área concessionada, nomeadamente a aquisição e a colocação de papel higiénico, papel para as mãos, detergentes para



lavagem das mãos, devendo as instalações sanitárias estarem permanentemente dotadas daqueles produtos.

**13.6.** 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.

**13.7.** 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.

#### **14. PESSOAL**

**14.1.** O pessoal afeto à concessão deverá ser em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração objeto de procedimento, devendo ainda ficar assegurada a forma de satisfazer as necessidades impostas, em casos de maior movimento do que o habitual.

**14.2.** 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.

**14.3.** 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.

**14.4.** O horário de trabalho do pessoal utilizado na exploração do serviço será o que for legalmente estabelecido.

**14.5.** A Concessionária dará conhecimento à Concedente do seu quadro de pessoal.

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

#### **15. HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

**15.1.** Sem prejuízo das normas municipais, o horário de funcionamento do local afeto à concessão deverá ser aprovado pela Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., sob proposta da Concessionária, 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.

**15.2.** As instalações objeto de concessão deverão estar abertas todo o ano, salvo autorização expressa da Concedente.

**15.3.** A Concedente poderá impor à Concessionária o horário sempre que tal for considerado conveniente sem direito a qualquer compensação, com aviso prévio.

**15.4.** A fixação dos horários obedecerá ao legalmente estipulado e deverão ser previamente comunicados à Concedente.

**15.5.** Poderá a SDNM, S.A. solicitar a alteração do período de funcionamento do espaço objeto da concessão, mediante aviso prévio.

## **16. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS**

**16.1.** A Concessionária obriga-se a manter em bom estado de conservação e apresentação o espaço concessionado 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. A Concessionária obriga-se ainda a manter em bom estado de conservação e apresentação todos os equipamentos, sendo responsável por quaisquer danos que possam ocorrer, ficando responsável pela sua reparação e, caso seja necessário, pela sua substituição.

**16.2.** 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.

**16.3.** A Concessionária reconhece expressamente o direito da Concedente inspecionar quaisquer equipamentos que se encontrem instalados ou que atravessem a infraestrutura e de nestes, realizar quaisquer obras que se mostrem necessárias, acautelando, sempre, o seu funcionamento.

**16.4.** 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, ficando a Concessionária responsável pelo pagamento dos serviços prestados pelos referidos técnicos.

**16.5.** 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 da atividade que é objeto da presente concessão.

**16.6.** A Concessionária dará imediato conhecimento à Concedente, por escrito, do início da exploração.

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

- a) Zelar 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 Estabelecimento 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.

**16.8.** 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) Medidas de autoproteção;
- d) Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
- e) Regulamento do ruído.



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

**17.1.** Sempre que a Concessionária pretenda realizar quaisquer obras ou trabalhos no espaço concessionado, 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 no ponto 12 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.

**17.2.** A Concessionária não poderá realizar quaisquer obras no espaço concessionado sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens".

**17.3.** O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projeto e em função do mesmo.

**17.4.** Todas as obras que forem realizadas pela Concessionária no Estabelecimento, quer as previstas no ponto 12, 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.

**17.5.** 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.



**17.6.** 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.

## **18. RESPONSABILIDADE E SEGUROS**

**18.1.** 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.

**18.2.** 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.

**18.3.** 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.

**18.4.** A Concessionária deverá manter permanentemente atualizadas as apólices de seguro por perda ou avaria e de responsabilidade civil contra todos os riscos.

**18.5.** 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.

**18.6.** Para a elaboração da minuta contratual, 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.

**18.7.** Anualmente a Concessionária enviará à Concedente o comprovativo da renovação do contrato de seguro, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua renovação.

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

**19.1.** 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.

**19.2.** 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.

**19.3.** 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.

**19.3.1.** 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.

**19.3.1.1.** Considera-se terceiro para os efeitos do n.º 19.3.1., 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.

**19.3.2.** 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 19.1 supra do presente ponto.

**19.4.** A Concessionária responde solidariamente com os terceiros pelo cumprimento das obrigações previstas no ponto 5.

**19.5.** Não é permitido o trespasse da concessão, sem autorização prévia do Concedente.

**19.5.1.** 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.

**19.6.** A violação do disposto nos pontos anteriores implica a rescisão imediata da concessão.

**19.7.** 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.

**19.7.1.** A atuação da Concessionária em contrário ao previsto no n.º 19.7. anterior confere à Concedente o direito de resolução do presente contrato.

**19.8.** 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.

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

**20.1.** 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.

**20.2.** 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 quando deu início à exploração.

**20.3.** 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.

**20.4.** Concedente e Concessionária poderão em qualquer momento resolver o contrato de concessão por mútuo acordo.

## **21. RESCISÃO DO CONTRATO**

**21.1.** 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 ao referido no n.º 7.2;



- b) A falta de pagamento da contrapartida mensal por período igual ou superior a dois 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.



**21.2.** 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.

**21.3.** O abandono da ocupação, bem como a falta de pagamento do valor da concessão nos termos expressos, 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.

**21.4.** Carecem de aprovação 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) A alienação ou oneração, por qualquer forma, dos direitos emergentes da concessão ou dos bens utilizados para o exercício da respetiva atividade;
- g) A interrupção ou cessação de qualquer uma das atividades em que se desdobra o serviço objeto da concessão;
- h) Os projetos de execução de obras a realizar no âmbito da concessão.

## **22. COMUNICAÇÕES**

**22.1.** 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.

**22.2.** 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.

**22.2.1.** O prazo previsto no n.º 22.2. anterior 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.



**22.3.** O preenchimento das condições fixadas pela Concedente nos termos previstos no n.º 22.2.1. é da responsabilidade da Concessionária e deverá estar assegurado até à celebração do respetivo negócio.

### **23. FISCALIZAÇÃO**

**23.1.** 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.

**23.2.** 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.

**23.3.** 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.

**23.4.** A fiscalização da concessão poderá ser exercida por entidade a designar pela Concedente para o efeito.

**23.5.** 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.

**23.6.** A Concessionária obriga-se a manter atualizado, com a periodicidade que lhe for indicada pela Concedente, um sistema de indicadores de gestão do serviço explorado a definir por acordo entre o Concedente e a Concessionária.

### **24. REGIME DOS BENS AFETOS À CONCESSÃO**

**24.1.** 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.

**24.2.** 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.



**24.3.** A incomerciabilidade 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.

**24.4.** 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.

## **25. CAUÇÃO, RECONSTITUIÇÃO E RESTITUIÇÃO**

**25.1.** 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 do 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 do procedimento, que dele fazem parte integrante.

**25.2.** O não cumprimento pela Concessionária da obrigação estabelecida no n.º 25.1 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.

**25.3.** 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.

**25.4.** 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 25.1., 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.

**25.5.** 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.



**25.6.** O cumprimento da obrigação de reforço da caução prevista no n.º 25.4. supra, bem como o da obrigação de manutenção da caução prevista no n.º 25.5. anterior, só se mostra satisfeito quando o valor da caução corresponda em cada momento da vigência deste contrato aos montantes indicados no n.º 25.1., 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.

**25.7.** O não reforço da caução a que a Concessionária está obrigada nos termos do n.º 25.4., e a não manutenção da mesma nos termos do n.º 25.5. 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 Estabelecimento.

**25.8.** 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.

## **26.SANÇÕES PECUNIÁRIAS**

**26.1.** 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)** Alteração não consentida da denominação do estabelecimento – 1,5 (um, vírgula cinco);
- c)** Encerramento do estabelecimento por mais de 5 (cinco) dias seguidos, ou por mais de 10 (dez) dias interpolados no mesmo mês – 2/30 (dois trinta avos) por cada dia que se tenha mantido encerrado;
- d)** Não pagamento pontual da remuneração mensal – 0,5 (meia);
- e)** Não realização de obras de conservação da infraestrutura e seus pertences – 2 (dois);
- f)** Impedimento à inspeção da infraestrutura e respetivos equipamentos, bem como obstrução à realização de obras na mesma – 3 (três);



- g)** Execução de obras não autorizadas – 4 (quatro);
- h)** Falta dos seguros, obrigatórios nos termos deste contrato – 4 (quatro);
- i)** 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);
- j)** Não entrega, reforço ou manutenção da garantia bancária – 2/30 (dois trinta avos) por cada dia de atraso.

**26.2.** 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.

**26.3.** 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.

## **27. SUSPENSÃO E SEQUESTRO DA CONCESSÃO**

**27.1.** Antes do prazo referido no n.º 9.1., 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.

**27.2.** 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.

**27.3.** 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.



## **28. OUTROS ENCARGOS**

**28.1.** 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.

**28.2.** Todas as despesas e encargos, qualquer que seja a sua natureza, que decorram da celebração do contrato são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.

## **29. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

**29.1.** 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.

**29.2.** 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.





Concessão Exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana  
Caderno de Encargos

---

**ANEXO I – MEMÓRIA DESCRITIVA E REGISTO FOTOGRÁFICO**

**ANEXO II- PLANTA**

**ANEXO III – ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE**



## ANEXO I

### MEMÓRIA DESCRITIVA E REGISTO FOTOGRÁFICO

#### 1. Enquadramento e Localização do Centro Cívico de Santana (CCS)

##### 1.1 Enquadramento

Com a chegada a Santana pela via expresso e a construção de equipamento lúdico à entrada da cidade, o “Parque Temático da Madeira”, o terreno escolhido para o CCS é o contraponto, para quem utiliza a estrada Regional para aceder a Santana.

O terreno encontra-se montante do Centro da Cidade de Santana junto a um miradouro, indicando a importância e beleza do local, obrigando cuidado redobrado na relação do edifício com a paisagem, originando um edifício de cobertura “verde”. A transposição do terreno existente a uma cota mais elevada. Flutua sobre uma base: a praça, enfatizando o espaço público, lugar de convívio e lazer que é rematado por espaços verdes a norte, início do verde que se estende pelas serras.

Estes espaços libertam o edifício que o torna singular, dignificando-o, cumprindo o papel que o programa lhe confere.

O projeto procurou potenciar esta situação única, desde logo inserindo-se de modo “discreto”, sem grande alarde, procurando “apagar” a intervenção nova, apesar da volumetria necessária ao programa pedido, reforçando a centralidade essencial ao conjunto, arrumando as novas funções de forma ordenada nos vários “Dedos”, escavando para evitar volumetrias excessivas e o corte da visão sobre o horizonte

Uma praça, sobre o estacionamento, contemplando um pequeno café/loja de serviços públicos, espaços de repouso, rematado por um jardim inclinado fazem deste espaço lugar de encontro.

A necessidade de separar várias entidades juntando-as num só e a necessidade de oferecer transparência, facilidade de orientação e reconhecimento imediato dos vários conteúdos, deu origem à forma do



edifício: vários corpos ligados por um átrio comum originando um sistema radial de distribuição, simples, rápido e eficaz para quem o utiliza.

Atendeu-se à promoção da acessibilidade nos termos da lei, pelo conjunto das pessoas com necessidades especiais com mobilidade condicionada.

A luz natural é uma constante no edifício, os grandes envidraçados deixam fluir a luz de uma forma controlada, tanto pelos vidros especiais, bem como pelas pálas de sombreamento.

O Edifício foi inaugurado em 2012.

## **1.2 Localização**

O empreendimento do Centro Cívico de Santana, localiza-se na Avenida Manuel Marques da Trindade, n.º44 da freguesia de Santana, no concelho de mesmo nome, perto das principais vias de acesso do centro da Cidade.

## **2. Descrição Concessão – Fração H (antiga Delegação Escolar)**

### **2.1. Fração H (Espaço de serviços / gabinetes)**

- Secretaria (átrio de entrada);
- Circulação;
- 2 Gabinetes;
- Arquivo;
- Arrecadação Arquivo;
- Sala de Reuniões;
- Copa;
- Instalações Sanitárias Fem./Masc.

## **3. Aspetos Construtivos do Empreendimento e Espaço de Concessão.**



Concessão Exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana  
Caderno de Encargos

---

Edifício constituído por dois pisos (2.000m<sup>2</sup>) e um estacionamento enterrado (2.835m<sup>2</sup>), que alberga os serviços de carácter público de Finanças, Segurança Social, Junta de Freguesia, Cartório e antiga Delegação Escolar.

Uma praça, destinada a lazer e convívio, com uma área de 2.075m<sup>2</sup>, envolve o empreendimento, estendendo-se a norte uma área verde de 2.055m<sup>2</sup>.

A Fração H, situada no piso 1, distribui-se de acordo com a configuração estrutural estabelecida segundo a forma do edifício, ocupado, a Fração em questão, um corpo do edifício no primeiro piso.

O sistema central de AVAC do edifício sob gestão SDNM, SA.

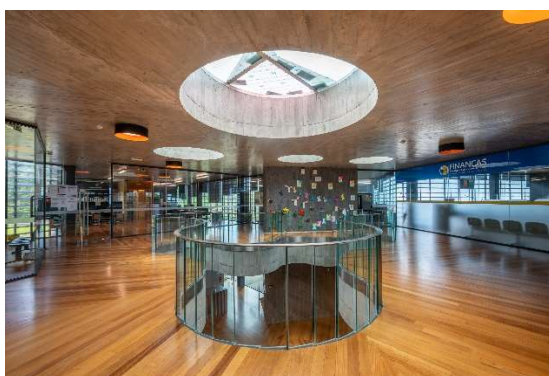
#### **4. Intervenções Necessárias Realizar Pelo Concessionário**

A Fração H foi recentemente desocupada, sendo que o espaço objeto do contrato será entregue nas condições em que se encontram presentemente.

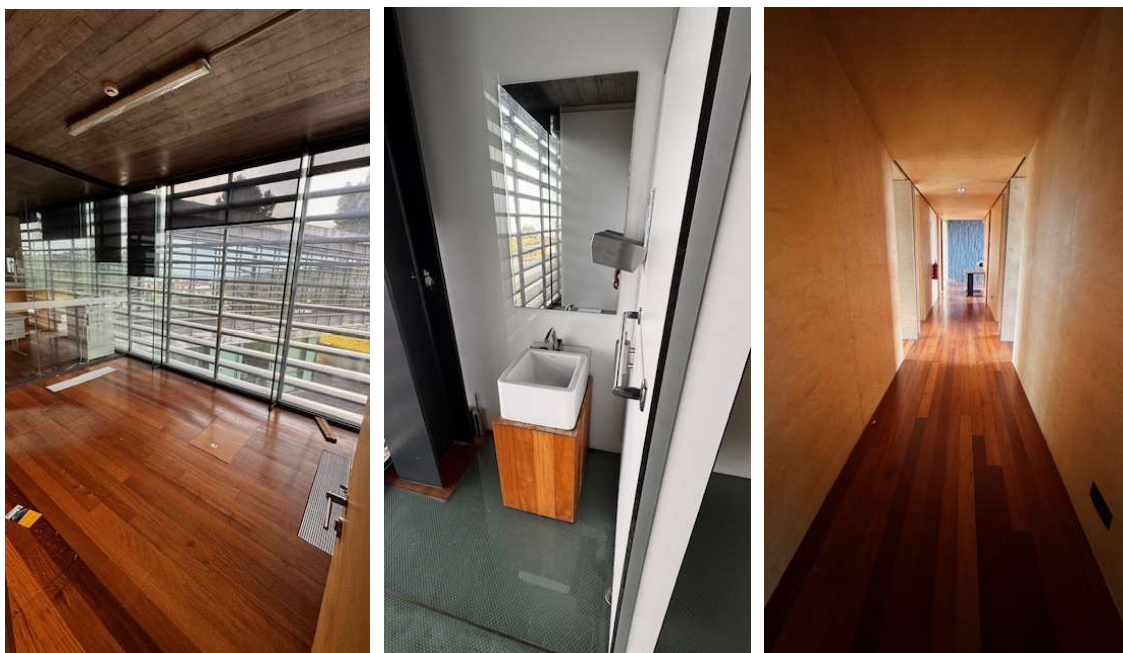
Será necessária verificação e otimização das infraestruturas existentes à exploração.

Qualquer intervenção necessária de carácter estrutural e arquitetónica, deverá ser informada para análise da SDNM, SA e posterior aprovação, nos termos do presente caderno de encargos.

#### **REGISTO FOTOGRÁFICO**



Exterior e entrada da Fração H



Espaços interiores

## PLANTAS DA CONCESSÃO

- ANEXO II – Planta e áreas da Fração H, do piso 1 – Centro Cívico de Santana.

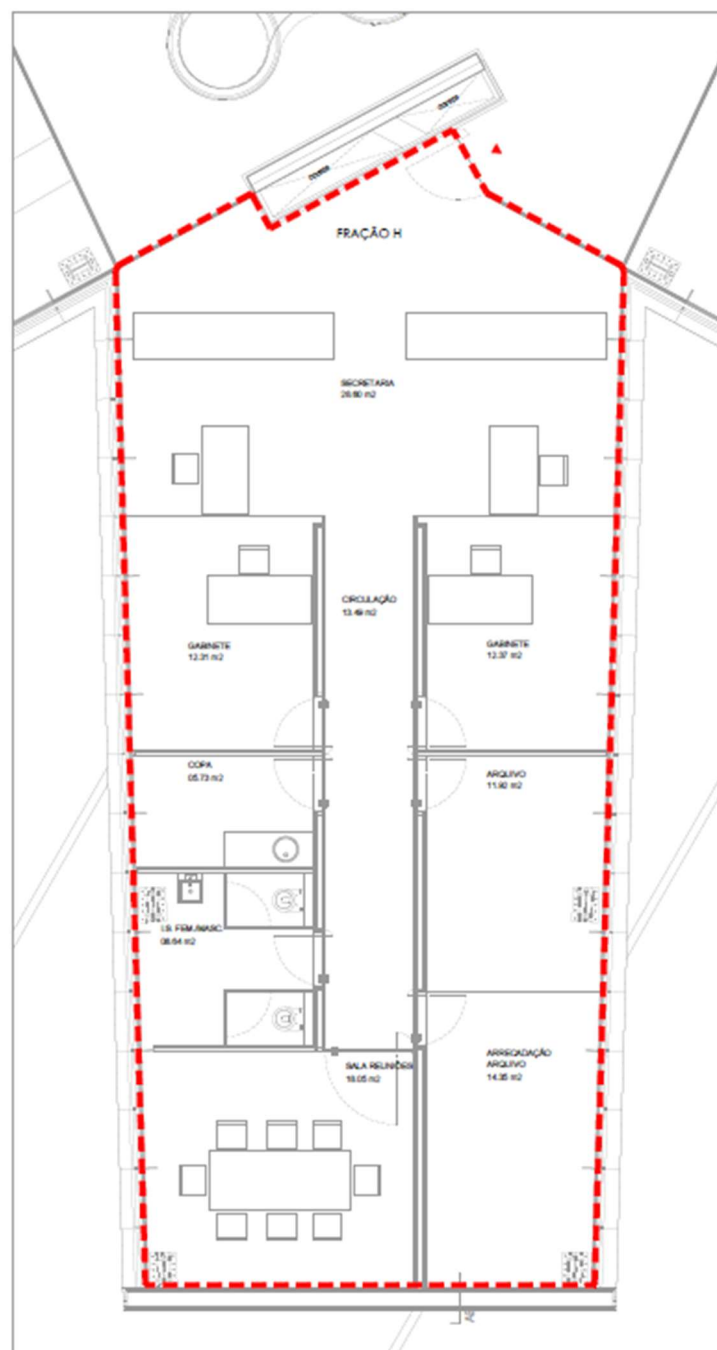
*(ANEXO II.pdf)*

---

<sup>1</sup> Alguns dos equipamentos ou mobiliário visível nas fotografias são demonstrativos e podem não fazer parte da concessão  
Avenida Zarco, Edifício do Governo Regional, 3º andar | 9004-527 | Tel. 291 215 740 | E-mail [geral@sociedadesdesenvolvimento.com](mailto:geral@sociedadesdesenvolvimento.com)  
Capital Social 47.872.710,00€ | NIPC 511 200 889



Concessão Exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana  
Caderno de Encargos



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

Exploração da Fração H

ANEXO II

----- Fração H - 148 m<sup>2</sup>  
Piso 1

1:100



**ANEXO III**

**ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE**

Ao

Banco \_\_\_\_\_

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

**Assunto: Ordem de Transferência Permanente**

Exmos. Senhores,

Em cumprimento do contrato de a *CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA FRAÇÃO H, NO PISO 1, DO CENTRO CÍVICO DE SANTANA*, 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 2025

**Duração:** \_\_\_\_\_ meses

**Descritivo:** *Concessão de Exploração da Fração H, no piso 1, do Centro Cívico de Santana*

**ORDENANTE:**

**Nome:** \_\_\_\_\_

**N.I.B.:** \_\_\_\_\_

**Balcão:** \_\_\_\_\_

**BENEFICIÁRIO:**

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

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

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

**IBAN:** **PT50 0781 0112 01120014496 14**

Mais informamos que autorizamos V. Exas., a atualizar o valor agora mencionado por comunicação escrita da SDNM, 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,

\_\_\_\_\_