

**PONTA DO OESTE – SOCIEDADE DE PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA  
ZONA OESTE DA MADEIRA, S.A.**

**CONCURSO LIMITADO POR PRÉVIA QUALIFICAÇÃO N.º 01/2026  
COM PUBLICAÇÃO DE ANÚNCIO NO JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA**

**CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DO GOLFE DA PONTA DO PARGO E ALIENAÇÃO DE UM  
CONJUNTO DE PRÉDIOS ADJACENTES**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**ABRIL DE 2026**

**CADERNO DE ENCARGOS DO LOTE 2**  
**ALIENAÇÃO DE UM CONJUNTO DE PRÉDIOS ADJACENTES**

**Índice**

|  |    |
|--|----|
| Cláusula 1.ª.....  | 4  |
| Objeto do Contrato .....                                       | 4  |
| Cláusula 2.ª.....  | 4  |
| Definições.....  | 4  |
| Cláusula 3.ª.....  | 5  |
| Epígrafes e Remissões .....                                    | 5  |
| Cláusula 4.ª.....  | 5  |
| Forma do Contrato .....  | 5  |
| Cláusula 5.ª.....  | 6  |
| Anexos .....   | 6  |
| Cláusula 6.ª.....  | 6  |
| Imóveis objeto do Contrato .....                               | 6  |
| Cláusula 7.ª.....  | 6  |
| Entrega dos bens imóveis objeto do Contrato.....               | 6  |
| Cláusula 8.ª.....  | 7  |
| Exploração Hoteleira dos bens imóveis objeto do Contrato ..... | 7  |
| Cláusula 9.ª.....  | 7  |
| Delimitação da responsabilidade da Ponta do Oeste .....        | 7  |
| Cláusula 10.ª.....   | 8  |
| Obrigações principais da Parte Compradora .....                | 8  |
| Cláusula 11.ª.....   | 8  |
| Prazos .....   | 8  |
| Cláusula 12.ª.....   | 9  |
| Autorizações e Licenciamentos.....                             | 9  |
| Cláusula 13.ª.....   | 10 |
| Execução das Obras.....  | 10 |

|   |    |
|---|----|
| Cláusula 14. <sup>a</sup> .....                               | 10 |
| Conclusão das obras.....                                      | 10 |
| Cláusula 15. <sup>a</sup> .....                               | 11 |
| Abertura ao público.....                                      | 11 |
| Cláusula 16. <sup>a</sup> .....                               | 11 |
| Declarações e Garantias.....                                  | 11 |
| Cláusula 17. <sup>a</sup> .....                               | 12 |
| Preço e condições de pagamento .....                          | 12 |
| Cláusula 18. <sup>a</sup> .....                               | 12 |
| Não verificação das condições contratualmente previstas ..... | 12 |
| Cláusula 19. <sup>a</sup> .....                               | 13 |
| Alterações ao Contrato .....                                  | 13 |
| Cláusula 20. <sup>a</sup> .....                               | 13 |
| Comunicações e notificações .....                             | 13 |
| Cláusula 21. <sup>a</sup> .....                               | 14 |

## **Cláusula 1.ª**

### **Objeto do Contrato**

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas jurídicas e técnicas a incluir no Contrato de Compra e Venda de Prédios Adjacentes ao Campo de Golfe da Ponta do Pargo, a celebrar na sequência da adjudicação a efetuar pela Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste Da Madeira, S.A. no âmbito do presente concurso limitado por prévia qualificação.

## **Cláusula 2.ª**

### **Definições**

1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos e respetivos anexos, sempre que iniciados por maiúscula, e salvo se do contexto resultar claramente sentido diferente, os termos abaixo indicados terão os seguintes significados:

- a) Adjudicatário: o concorrente ou agrupamento concorrente cuja proposta tenha sido objeto de decisão de adjudicação por parte da Ponta do Oeste;
- b) Caderno de Encargos: o presente documento, com o conteúdo indicado na cláusula 1.ª, do qual fazem parte integrante os seus anexos e que contém as cláusulas que integram o Contrato;
- c) Campo de Golfe: Campo de Golfe da Ponta do Pargo sito na Freguesia da Ponta do Pargo, Município da Calheta, Ilha da Madeira;
- d) Parte Compradora: o Adjudicatário;
- e) Ponta do Oeste ou Parte Vendedora: a Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste Da Madeira, S.A.;
- f) Contrato: o contrato de compra e venda dos bens imóveis adjacentes ao Campo de Golfe da Ponta do Pargo, com uma área total de aproximadamente 145.206 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e cinco mil, duzentos e seis metros quadrados) e cuja localização consta das plantas que constituem o Anexo I-A, a celebrar na sequência da adjudicação efetuada pela Ponta do Oeste no âmbito do presente concurso limitado por prévia qualificação. Numa parte dos bens imóveis objeto do Contrato devem ser construídos dois hotéis de cinco estrelas;

- g) Empreendimento Hoteleiro: tudo quanto vier a ser contruído, recuperado e adaptado nos bens imóveis sitos na área demarcada no Anexo I, para assegurar a finalidade de exploração de dois hotéis de cinco estrelas;
- h) Exploração hoteleira: atividade que deve ser garantida pelo Cocontratante nos Hotéis a edificar, e que abrange a exploração dos imóveis com o objetivo de gerar receitas através da sua utilização para fins turísticos;
- i) IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado;
- j) Partes: a Parte Vendedora e a Parte Compradora;
- k) Programa do Concurso: o documento que define as regras específicas a que obedece o Concurso;
- l) Proposta: a proposta adjudicada no âmbito do Concurso.

2. Os termos definidos no número anterior no singular, poderão ser utilizados no plural e vice-versa, com a correspondente alteração do respetivo significado, salvo se do contexto resultar claramente o inverso.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Epígrafes e Remissões**

1. As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes, nem constituindo suporte para a interpretação ou integração do presente Caderno de Encargos.

2. As remissões ao longo do presente Caderno de Encargos para cláusulas ou alíneas são efetuadas por referência ao presente Caderno de Encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Forma do Contrato**

O Contrato é celebrado por escrito, mediante escritura pública ou documento particular autenticado, nos termos previstos no artigo 875.º do Código Civil, e no prazo previsto no artigo 14.º do Convite à apresentação de propostas, e deve refletir o teor do Caderno de Encargos na sua conjugação com a proposta adjudicada.

**Cláusula 5.ª****Anexos**

1. Fazem parte integrante do presente Caderno de Encargos os seus anexos e respetivos apêndices, organizados da seguinte forma:

- a) Anexo I – A - Plantas da área de imobiliária, abrangidas pelo Contrato;
- b) Anexo I – B – Listagem dos prédios que integram a área de imobiliária;
- c) Anexo II - Resolução n.º 114/2026, tomada em Conselho de Governo reunido em plenário em 12 de março de 2026, publicado no JORAM n.º 48, I Série de 18 de março de 2026.

2. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição do Contrato, devem ser consideradas as disposições dos documentos que nele se consideram integrados nos termos do número anterior e que tenham relevância na matéria em causa, e vice-versa.

**Cláusula 6.ª****Imóveis objeto do Contrato**

1. A Ponta do Oeste vende o conjunto de bens imóveis previstos nas plantas constantes do Anexo I, dos quais é a única proprietária e legítima possuidora.

2. Com a celebração do Contrato de Compra e Venda, a Parte Compradora adquire, em regime de propriedade plena, o conjunto de bens imóveis objeto do Contrato.

3. Os bens imóveis referidos no número anterior abrangem uma área constituída por várias parcelas de terreno, nem sempre contíguas entre si, adjacentes ao Campo de Golfe da Ponta do Pargo.

**Cláusula 7.ª****Entrega dos bens imóveis objeto do Contrato**

1. Com a celebração do Contrato, será feita a entrega e tradição dos imóveis identificados na cláusula anterior, livres de ónus ou encargos e devolutos de pessoas e bens.

**2.** Os imóveis são entregues pela Ponta do Oeste à Parte Compradora no estado em que estiverem à data da celebração do Contrato de Compra e Venda, não podendo a Parte Compradora exigir qualquer compensação, sob qualquer título.

**3.** A Parte Compradora é inteiramente responsável pela aferição das condicionantes urbanísticas, ou de outra natureza, que possam afetar a capacidade construtiva dos imóveis objeto do Contrato, ou os usos admitidos nos mesmos.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Exploração Hoteleira dos bens imóveis objeto do Contrato**

**1.** A Parte Compradora obriga-se a afetar uma parte dos bens imóveis objeto do Contrato, adquiridos ao seu abrigo, à exploração hoteleira, assegurando todo o investimento e construção necessários a esse fim.

**2.** Todo o investimento e construção a desenvolver nos bens imóveis adquiridos nos termos da cláusula 6.ª será executada pela Parte Compradora em regime de propriedade plena e deverá obedecer à legislação e aos instrumentos de gestão territorial aplicáveis.

**3.** A Parte Compradora, enquanto proprietária, poderá, nos termos da lei geral, ceder direitos de exploração, vender, arrendar, dar em comodato, constituir direitos de usufruto, ou, por qualquer outra forma juridicamente admissível, permitir o uso e a fruição, a qualquer título, dos bens imóveis objeto do Contrato, bem como de tudo o que vier a ser construído, recuperado ou edificado na área, sem prejuízo do disposto na cláusula 19.ª.

**4.** Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Parte Compradora manter-se-á sempre responsável perante a Ponta do Oeste pela boa e pontual execução de todos os trabalhos que integrem o Empreendimento Hoteleiro.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Delimitação da responsabilidade da Ponta do Oeste**

A Ponta do Oeste transfere para a Parte Compradora a propriedade dos prédios mediante o pagamento do preço previsto na cláusula 17.ª.

### **Cláusula 10.ª**

#### **Obrigações principais da Parte Compradora**

Constituem obrigações da Parte Compradora:

- a) A conceção, construção, abertura ao público e exploração do Empreendimento Hoteleiro;
- b) Obtenção de todas as autorizações e licenças exigíveis, e realização de todas as diligências e operações necessárias à promoção do referido Empreendimento;
- c) Elaboração do projeto de execução relativos às obras de construção abrangidas pelo Empreendimento Hoteleiro, e sujeição dos mesmos a controlo prévio das entidades competentes;
- d) Execução das obras de construção abrangidas pelo Empreendimento Hoteleiro nos prazos previstos no caderno de encargos;
- e) Prestação de todas as informações requeridas pela Ponta do Oeste relativas ao desenvolvimento do Empreendimento Hoteleiro;
- f) A assunção de todas as despesas inerentes à compra e venda dos bens imóveis, nomeadamente IMT, se a ele houver lugar, Imposto do Selo, emolumentos notariais e de registo, impostos e outras contribuições obrigatórias inerentes à sua qualidade de Parte Compradora.

### **Cláusula 11.ª**

#### **Prazos**

**1.** A conceção e construção do Empreendimento Hoteleiro, obedece aos seguintes prazos:

- a) Elaboração dos projetos de execução das obras relativas ao Empreendimento Hoteleiro e obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para iniciar as respetivas obras: prazo máximo de 2 (dois) anos, contado da data de disponibilização de todos os bens imóveis objeto do Contrato pela Ponta do Oeste à Parte Compradora;



- b) Execução das obras relativas ao Empreendimento Hoteleiro, para construção de dois hotéis de cinco estrelas: prazo máximo de 3 (três) anos, contado da data de obtenção da última licença ou autorização legalmente necessária à realização das obras, prorrogável, pela Ponta do Oeste, por inferior ou igual período, mediante requerimento fundamentado da Parte Compradora.

2. Os estudos e projetos a apresentar pela Parte Compradora devem proporcionar uma compreensão clara das soluções propostas e a definição correta das características fundamentais das obras, de modo a permitir a sua correta apreciação.

### **Cláusula 12.ª**

#### **Autorizações e Licenciamentos**

1. A Parte Compradora é exclusivamente responsável pela obtenção de todos os pareceres, autorizações e licenciamento necessário ao início dos trabalhos de construção previstos no projeto de execução do Empreendimento Hoteleiro, devendo respeitar igualmente todos os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente o Plano Diretor Municipal da Calheta.

2. A obtenção do Estudo de Impacto Ambiental (“EIA”) e da Declaração de Impacto Ambiental (“DIA”) são da responsabilidade da Parte Compradora, que será igualmente responsável por manter em vigor e monitorizar todos os elementos referentes ao licenciamento ambiental, bem como pela obtenção de aprovação do Relatório de Conformidade Ambiental do Projeto de Execução (“RECAPE”) previsto no Decreto-Lei n.º 151 – B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual, suportando todos os encargos associados, se aplicável.

3. A Parte Compradora obriga-se a incorporar no projeto as alterações que se imponham na sequência da eventual tramitação dos procedimentos referidos no número anterior, bem como a executar, a suas expensas, as medidas de compensação que venham a ser impostas, pelas quais é exclusivamente responsável.

4. A Parte Compradora obriga-se a desenvolver, de modo diligente, todos os esforços para que os procedimentos de obtenção de todas as licenças, autorizações ou pareceres se desenrolem de forma expedita, dentro dos prazos normalmente associados ao tipo de procedimento em causa, instruindo os procedimentos de forma

correta e carreando para os mesmos todos os elementos necessários para a respetiva tramitação e conclusão, nomeadamente os solicitados pelas autoridades municipais responsáveis pela instrução e decisão dos procedimentos.

### **Cláusula 13.ª**

#### **Execução das Obras**

**1.** A Parte Compradora deve garantir previamente à execução de qualquer obra que ela se conforme com os instrumentos de gestão territorial em vigor para o local e deve compatibilizar a respetiva realização com a de outras infraestruturas que tenham de articular-se com os Empreendimentos Hoteleiros em causa.

**2.** A Parte Compradora pode contratar a execução das Obras e a implantação ou montagem de instalações e equipamentos com a empresas de reconhecida competência.

**3.** Todas as Obras serão realizadas com emprego de materiais de boa qualidade e a devida perfeição, segundo as regras da arte, em harmonia com as disposições legais e regulamentares em vigor e as características habituais em obras do tipo das que constituem o objeto do Empreendimentos Hoteleiro.

### **Cláusula 14.ª**

#### **Conclusão das obras**

**1.** As obras a executar pela Parte Compradora em cumprimento do presente Caderno de Encargos consideram-se concluídas após a emissão de um auto de vistoria assinado por representantes de ambas as Partes, o qual visa apenas atestar que a Ponta do Oeste verificou que as Obras foram concluídas e que os dois hotéis foram construídos.

**2.** Após a conclusão das Obras, a Parte Compradora comunica à Ponta do Oeste esse facto, notificando-a para a realização da vistoria dos trabalhos realizados, a qual deve ser assegurada pela Ponta do Oeste no prazo de 30 (trinta) dias após aquela notificação.

**3.** No caso de ocorrer um atraso na vistoria ou na emissão do correspondente auto por facto imputável à Ponta do Oeste, as Obras não se consideram concluídas, mas esse atraso não é contabilizado como mora da Parte Compradora.

### **Cláusula 15.ª**

#### **Abertura ao público**

Uma vez realizada a vistoria e assinado o respetivo auto, a Parte Compradora obriga-se a colocar em funcionamento o Empreendimento Hoteleiro, através da abertura ao público dos dois Hotéis, no prazo de 12 (dozes) meses a contar da assinatura do referido Auto de Vistoria.

### **Cláusula 16.ª**

#### **Declarações e Garantias**

- 1.** A Ponta do Oeste garante à Parte Compradora que:
- a) Tem plena capacidade para celebrar o Contrato e não tem conhecimento de quaisquer factos ou eventos que possam pôr em causa a sua validade;
  - b) Os bens imóveis objeto do Contrato estão registados junto da Conservatória do Registo Predial e Autoridade Tributária exclusivamente em seu nome;
  - c) Os bens imóveis são vendidos livres de quaisquer ónus e/ou encargos, pessoas e bens;
  - d) Não existem quaisquer contratos-promessa de compra e venda, de arrendamento, de oneração ou de constituição de encargos ou responsabilidades de qualquer natureza sobre os bens imóveis, dos quais resulte ou possa vir a resultar no futuro qualquer limitação ou restrição, material, jurídica ou económica à capacidade de aquisição, uso, fruição, ou disposição dos mesmos pela Parte Compradora; e não existem quaisquer dívidas, responsabilidades ou encargos, fiscais ou parafiscais, perante o Estado, a Câmara Municipal ou qualquer outra entidade pública ou privada, respeitantes a impostos, taxas ou contribuições de qualquer natureza, decorrentes da aquisição, uso, transformação, fruição, propriedade ou posse dos bens imóveis, obrigando-se a Ponta do Oeste a pagar, integral e

imediatamente após notificação para o efeito, todas as quantias que venham a ser liquidadas com referência a data anterior à da outorga do Contrato de Compra e Venda, ainda que as referidas quantias só se tornem devidas após a data da celebração do Contrato.

**2.** A Parte Compradora garante à Ponta do Oeste que:

- a) Tem plena capacidade para celebrar o Contrato e não existem quaisquer factos ou eventos que possam pôr em causa a validade do Contrato;
- b) Não foi declarada insolvente, e não se encontra em situação de insolvência, atual ou iminente, não se encontrando pendentes ou ameaçados quaisquer processos de insolvência contra si.

### **Cláusula 17.ª**

#### **Preço e condições de pagamento**

**1.** Pela aquisição dos bens imóveis objeto do Contrato, a Parte Compradora pagará à Ponta do Oeste o preço constante da proposta adjudicada [*o qual não pode, sob pena de exclusão, ser inferior a €18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil euros), que se constitui como o montante base a receber, acrescido dos impostos legalmente devidos.*]

**2.** O preço referido no número anterior será pago no ato da celebração do Contrato de Compra e Venda, através de transferência bancária.

### **Cláusula 18.ª**

#### **Não verificação das condições contratualmente previstas**

**1.** Existe lugar à reversão dos bens imóveis objeto do Contrato para a esfera jurídica da Ponta do Oeste uma vez verificadas as seguintes condições:

- a) Não elaboração dos projetos de execução das obras relativas ao Empreendimento Hoteleiro ou não obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para iniciar as respetivas obras, por motivo que lhe seja imputável, de acordo com os prazos previstos no caderno de encargos;
- b) Não conclusão das Obras relativas ao Empreendimento Hoteleiro nos prazos previstos no caderno de encargos;

- c) Não abertura ao público dos Hotéis após a conclusão das respetivas Obras;
- d) Não construção de hotéis na quantidade ou categoria previstos no presente caderno de encargos.

**2.** A reversão dos bens imóveis objeto do Contrato para a Ponta do Oeste opera nos seguintes termos:

- a) Mediante a devolução em singelo do preço pago deduzido de 5% (cinco por cento), sem qualquer direito de indemnização à Parte Compradora, bem como a perda total das benfeitorias que possam existir nos bens imóveis em causa;
- b) A transferência da posse e propriedade de tudo quanto tenha sido contruído nos bens imóveis objeto do Contrato, mediante o pagamento pela Ponta do Oeste à Parte Compradora do justo preço de mercado, desde que o edificado corresponda à quantidade e categoria dos hotéis previstos no caderno de encargos.

#### **Cláusula 19.ª**

##### **Alterações ao Contrato**

Qualquer alteração ao Contrato deverá revestir a forma de documento escrito e assinado por todas as Partes.

#### **Cláusula 20.ª**

##### **Comunicações e notificações**

- 1.** Quaisquer comunicações entre as partes serão efetuadas através de correio eletrónico, para os respetivos gestores, a designar no Contrato
- 2.** Qualquer comunicação feita por correio eletrónico é considerada recebida na data constante do respetivo recibo de receção e leitura remetido pelo recetor ao emissor.
- 3.** A alteração dos endereços deve ser comunicada à outra Parte, por correio eletrónico com aviso de receção, nos 30 (trinta) dias subsequentes à respetiva alteração.

### **Cláusula 21.ª**

#### **Legislação aplicável**

O Contrato de Compra e Venda é regulado pelo disposto no presente Caderno de Encargos e no disposto pelo direito civil.

### **Cláusula 22.ª**

#### **Foro competente**

Para a resolução de quaisquer litígios emergentes do presente contrato, ou com ele relacionados, é exclusivamente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a qualquer outro.

## Anexo I - A

### Planta da área imobiliária e Lista de prédios que a integram



**Anexo I - B**

**Lista de prédios da área imobiliária**



## **Anexo II**

### **Enquadramento urbanístico resultante dos instrumentos de gestão territorial em vigor**