



S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

**CONTRATO DE CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO PARA FINS DE ALOJAMENTO TURÍSTICO E RESTAURAÇÃO DA CASA DO RABAÇAL**

ENTRE:

**PRIMEIRA: REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA, através da SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS**, sita na Rua Dr. Pestana Júnior, número seis, freguesia de Santa Maria Maior, concelho do Funchal, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]a, com domicílio profissional na rua Dr. Pestana Júnior, número seis, quinto andar, [REDACTED], [REDACTED] na qualidade de Secretária Regional do Ambiente e Recursos Naturais, ao abrigo e suficiência de poderes decorrentes da Resolução do Conselho de Governo número 1233/2015, de 4 de janeiro, publicada no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira, I série, 2.º suplemento, n.º 1, de 4 de janeiro de 2016, adiante designada por **CONCEDENTE**.

**SEGUNDA: ESCALA CONSTANTE, LDA**, com número de identificação de pessoa coletiva 513058656, com sede Rua Ponte São Lázaro, n.º 7, 1.º, freguesia da Sé, concelho do Funchal, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] qualidade e suficiência de poderes de representação comprovados pela certidão permanente da sociedade, adiante designada de **CONCESSIONÁRIA**.

Considerando que:

- a) Por Resolução do Conselho de Governo n.º 1233/2015, publicada no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira (JORAM), I Série, n.º 1, de 4 de janeiro de 2016, foi autorizado, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 36.º do Código dos Contratos Públicos, a abertura do procedimento por concurso público para a “concessão do direito de exploração para fins de alojamento turístico e restauração da Casa do Rabaçal”.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

- b) Por despacho de Sua Excelência a Senhora Secretária Regional do Ambiente e Recursos Naturais, datado de 8 de novembro de 2016, foi adjudicado à concorrente ESCALA CONSTANTE, LDA a concessão do direito de exploração para fins de alojamento turístico e restauração da Casa do Rabaçal.
- c) Por despacho de Sua Excelência a Senhora Secretária Regional do Ambiente e Recursos Naturais, datado de 23 de novembro de 2016, foi aprovada a minuta de contrato.

É celebrado o presente contrato, nos termos e de acordo com as seguintes cláusulas:

**Cláusula 1.ª**

**Objeto**

- 1 – O presente contrato tem por objeto a concessão do direito de exploração para fins de alojamento turístico e restauração da Casa do Rabaçal, situada no Rabaçal, freguesia e concelho da Calheta, propriedade da Região Autónoma da Madeira.
- 2 – Constitui encargo da Concessionária as obras de recuperação e beneficiação da Casa do Rabaçal, em conformidade com o disposto no projeto de arquitetura que fazem parte integrante do Caderno de Encargos, bem como a decoração e mobiliário que julgar necessário ou conveniente utilizar em ordem a assegurar a total funcionalidade do espaço.
- 3 – A exploração do imóvel objeto de concessão deverá cumprir o uso definido no projetos de arquitetura que integra o Caderno de Encargos, e cujos termos integral e facticamente aqui se reproduzem.
- 4 – O imóvel a que alude o número um e a que se refere o projeto de arquitetura, constante do anexo ao Caderno de Encargos, apresenta a área de implantação de 381,79 m<sup>2</sup> e a área bruta de 558,49 m<sup>2</sup>.

**Cláusula 2.ª**

**Contrato**

- 1 – O presente contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e integra, ainda, os seguintes elementos:
  - a) O Caderno de Encargos e respetivos anexos.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

b) A proposta adjudicada.

2 – Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem indicada no número quatro da cláusula quarta do Caderno de Encargos.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Prazo e termo da concessão**

1 – A concessão do direito de exploração da Casa do Rabaçal é atribuída pelo prazo de 10 (dez) anos contados a partir da data da assinatura do presente contrato, podendo ser renovado, por períodos de 5 (cinco) anos, com o limite temporal de três renovações.

2 – A renovação da concessão do direito de exploração depende de requerimento da Concessionária dirigido à Concedente, por meio de carta registada com aviso de receção, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência em relação à data do termo do contrato inicial ou da sua primeira renovação.

3 – O requerimento a que se refere o número anterior só poderá ser deferido no pressuposto do cumprimento integral das obrigações a que a Concessionária se encontra vinculado e desde que tenha feito uma gestão eficiente e condigna do imóvel, incumbindo à Concedente o especial dever de fundamentação da decisão de renovação da concessão nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Contrapartida da concessão**

1 – A Concessionária pagará à Concedente, como contrapartida pela concessão do direito de exploração do imóvel, uma renda mensal no valor de € 2.587,90 (dois mil quinhentos e oitenta e sete euros e noventa cêntimos), a qual será devida a partir do terceiro ano contado da assinatura do presente contrato de concessão.

2 – O valor da renda não inclui o imposto sobre o valor acrescentado, nos termos do disposto no artigo 473.º do CCP.

3 – A revisão do valor da renda será atualizada de acordo com o coeficiente de atualização das rendas nos arrendamento não habitacionais, publicado anualmente no jornal oficial, não podendo, no entanto, essa atualização ser inferior a 2%.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

4 – O pagamento da renda efetuar-se-á à Concedente, nos primeiros 5 (cinco) dias do mês a que respeita, por transferência bancária, nos termos a apurar em sede de execução do contrato.

5 – O atraso no pagamento de qualquer importância constitui a Concessionária em mora, sendo devidos juros, por cada mês, à taxa legalmente fixada para as obrigações fiscais.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **Entrega do imóvel**

1– O imóvel objeto da concessão do direito de exploração será entregue à Concessionária no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a assinatura do contrato de concessão, no estado em que se encontrar nesse momento, devendo a escolha dos equipamentos, mobiliário e demais bens que deverão equipar e recheiar o imóvel ficar sujeito à aprovação prévia da Concedente.

2– Com vista a atender-se a eventuais aspetos que melhor satisfaçam as finalidades da exploração do imóvel, a Concedente poderá aceitar propostas da Concessionária que visem alterações do mesmo, desde que não impliquem modificações estruturais e no estrito cumprimento do disposto na cláusula 15º do Caderno de Encargos.

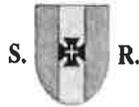
3 – No ato de entrega do imóvel objeto da concessão será elaborado um auto de receção, assinado por representantes da Concedente e da Concessionária, onde será verificado e confirmado o estado de conservação do mesmo.

#### **Cláusula 6ª**

##### **Regime de exploração**

1 – A exploração do imóvel será efetuada de forma regular e continuada, de forma ininterrupta, ao longo de todo o ano civil, e deverá assegurar a exploração de alojamento turístico e restauração, e garantir o funcionamento do mesmo, durante todo o ano, no antecipado e volitivo pressuposto do cumprimento do vertido nas leis e regulamentos inerentes ao exercício da atividade que é objeto da presente concessão, competindo à Concessionária assegurar todas as atividades e serviços no âmbito da concessão, com garantia de eficiência e de elevados padrões de qualidade nacionais e internacionais exigidos, quer os serviços sejam prestados por si diretamente, quer por terceiros, por si autorizados.





S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

- 2 – Constitui encargo da Concessionária o apetrechamento fixo e amovível do espaço afeto à concessão, bem como o equipamento e mobiliário que achar necessário ou conveniente utilizar em ordem a assegurar a total funcionalidade e uma exploração eficiente e condigna do espaço concedido.
- 3 – Constitui ainda encargo da Concessionária a limpeza, manutenção e conservação do espaço concessionado, bem como os encargos inerentes à segurança dos trabalhadores e demais utentes, higiene das instalações, primeiros socorros, vigilância das instalações, prevenção contra incêndios, telefone, televisão e internet, consumo de energia elétrica, água e gás, para o que deverá promover a respetiva contratação.
- 4 – Nas relações com as autoridades municipais, policiais, judiciais ou quaisquer outras, a Concessionária atuará por si própria, ao abrigo e nos limites do contrato.
- 5 – A exploração do imóvel objeto da concessão será exercida por conta e risco da Concessionária, não tendo a Concedente responsabilidade alguma pelo passivo e demais encargos e obrigações que aquele contrair.
- 6 – Não podem ser fundados e constituídos ónus e encargos que incidam sobre o direito de concessão, sendo interdito à Concessionária ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a área abrangida pela concessão ou qualquer direito que para ele resulte da concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
- 7 – Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis à Concedente.

#### **Cláusula 7.º**

##### **Início da exploração**

- 1 – O início da exploração do imóvel objeto da concessão ocorre com a sua abertura ao público, o qual deverá ter lugar no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data da assinatura do presente contrato de concessão.
- 2 – Antes do início da exploração do imóvel a Concessionária deve munir-se das licenças e autorizações eventualmente necessárias ao exercício das atividades compreendidas na concessão.
- 3 – Antes do início da exploração, a Concessionária obriga-se, no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da data da assinatura do presente contrato de concessão, a submeter à aprovação da Concedente o projeto de execução de arquitetura e de especialidades que cumpram na íntegra as orientações contidas no projeto base, bem





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

como os planos respeitantes ao apetrechamento a seu cargo, com a indicação do tipo e qualidade dos equipamentos e mobiliário que se propõe utilizar.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Segurança e seguros**

- 1- É obrigação da Concessionária adotar medidas adequadas à prevenção de danos pessoais e materiais, elaborando para o efeito um plano de segurança.
- 2 - A Concedente fica isenta de toda a responsabilidade em caso de furto, incêndio, tempestades, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento ou valores das instalações, recaindo a responsabilidade, prejuízos e encargos daí advenientes sobre a Concessionária.
- 3 - É da responsabilidade da Concessionária a proteção e cobertura, através de contratos de seguro, de todos os riscos inerentes à atividade económica exercida no âmbito da concessão objeto do presente contrato, ficando a Concessionária obrigada, antes do início da exploração, a constituir e manter atualizados contratos de seguro contra os riscos inerentes ao exercício da atividade, nomeadamente, furto, acidente, raio, inundações, incêndio, explosão, poluição, tempestade e outros fenómenos da natureza, assegurando a cobertura de danos materiais sobre todos os bens que integram o imóvel da concessão, bem como a responsabilidade civil por acidentes de trabalho, danos pessoais ou de qualquer outra natureza.
- 4 - A Concedente pode, sempre e quando o considere adequado, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo a Concessionária apresentar a prova exigida no prazo de 5 (cinco) dias, contados do dia seguinte ao da notificação para o citado efeito.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Pessoal**

- 1 - O pessoal afeto à concessão deverá ser em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração do imóvel objeto da concessão, 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 pela





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

atenção do mesmo no trato com o público, obrigando-se a substituí-lo total ou parcialmente quando, por motivo justificado, de que 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.

3 - O pessoal deverá possuir as qualificações adequadas à natureza das diferentes funções, nomeadamente, as resultantes das disposições legais aplicáveis.

4 - A Concessionária dará conhecimento à Concedente do seu quadro de pessoal.

5 - A Concessionária obriga-se a estabelecer uma estrutura de pessoal que permita dar satisfação aos objetivos propostos e às exigências do Caderno de Encargos.

6 - Em função do objeto do contrato de concessão, e da estratégia empresarial a adotar, a Concessionária definirá em que termos e sob que regime efetuará a contratação do pessoal afeto à concessão.

7 - Findo o contrato de concessão, as questões laborais que eventualmente resultem da citada cessação do contrato, devem ser apuradas, de modo fáctico e integral, entre o pessoal afeto à concessão e a Concessionária, não podendo ser imputada qualquer responsabilidade à Concedente.

#### **Cláusula 10.ª**

##### **Subconcessão**

1 - A subconcessão de parte ou da totalidade do espaço do imóvel objeto da concessão ou da exploração dos serviços concedidos, fica sujeita à autorização prévia e por escrito da Concedente, que definirá as respetivas condições.

2 - A Concessionária garante, perante a Concedente, a eficiência do funcionamento e a qualidade dos serviços desempenhados por terceiros, no âmbito da concessão.

#### **Clausula 11ª**

##### **Transmissão da concessão**

1 - A Concessionária não pode, sem prévio consentimento escrito da Concedente, celebrar contratos com terceiros que impliquem, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, a cedência a qualquer título, de direitos ou bens da concessão objeto do presente contrato.

2 - São nulos os contratos que tenham sido celebrados com desrespeito pelo estabelecido no número anterior.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

3 – No caso de ser autorizada a transmissão da concessão, o adquirente fica sub-rogado em todos os direitos e deveres da Concessionária enquanto durar o prazo da concessão.

### **Cláusula 12.ª**

#### **Responsabilidade Civil**

1 – A Concessionária é responsável, nos termos gerais de direito, pelos prejuízos ou danos causados a terceiros pelo exercício dos direitos e dos poderes que lhe são conferidos pelo contrato de concessão, quaisquer que sejam os lesados.

2 – A Concessionária suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse ter contra a Concedente, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da exploração, em toda a área abrangida pela mesma, quer a ela própria, quer ao seu pessoal ou terceiros agindo por sua conta, quer aos clientes e fornecedores.

3 – A Concessionária será também responsável civilmente dentro da área abrangida pela concessão, por todos os prejuízos causados, quer por ela própria, quer por terceiros agindo por sua conta, quer pelos seus fornecedores quaisquer que sejam as vítimas, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse ter contra a Concedente.

4 – A Concessionária responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados à Concedente ou a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, quer pela culpa, quer pelo risco.

5 – A Concessionária responde ainda, nos termos gerais da relação comitente/comissário, em sede de responsabilidade objetiva (vicarious liability), pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na concessão.

6 – Constitui especial dever da Concessionária garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para a salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

7 – A Concessionária obriga-se a assegurar, por si ou terceira entidade, a celebração, de acordo com a legislação aplicável, das apólices de seguros necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos da concessão.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS



8 – Os encargos referentes a todos os seguros, bem como qualquer dedução efetuada pela companhia seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável, serão da conta da Concessionária.

9 – A Concessionária obriga-se a satisfazer, dentro dos prazos legais, os pagamentos dos prémios dos seguros, bem como a fazer prova desses pagamentos junto da Concedente, sempre que lhe seja solicitado.

10 – A Concessionária compromete-se a cobrir nas suas apólices a responsabilidade das entidades por si subcontratadas e apresentar as apólices cobrindo os riscos, existentes em nome dos mesmos, sendo a única entidade responsável perante a Concedente.

11 – A não celebração de contratos de seguros obrigatórios pelo contrato de concessão e pela legislação aplicável ou a sua não manutenção em vigor, determina a resolução do contrato de concessão.

12 – Para os termos do presente contrato, a condenação da Concessionária nos pagamentos relativos a “*punitive damages*” (danos de reintegração), é tipificada no caso da previsão dos lucros pela Concessionária, e comparação com a quantia que poderia ter de pagar se fosse condenada em sede de responsabilidade civil.

### Cláusula 13.ª

#### Obrigações da Concessionária

1 – Para além das demais obrigações que resultam do Caderno de Encargos e do contrato de concessão, a Concessionária terá de se munir de todas as autorizações administrativas, incluindo licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas na concessão, 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.

2 – A Concessionária dará conhecimento à Concedente por escrito, do início de exploração com, pelo menos, dez dias de antecedência.

3 – O exercício da atividade só poderá ser iniciado desde que a Concessionária prove ter satisfeito todas as imposições legais referidas anteriormente e as demais imposições referidas neste contrato.

4 – Constituem ainda obrigações da Concessionária:

a) Executar as obras de recuperação e beneficiação da Casa do Rabaçal em estrito cumprimento com o projeto base, que integra o projeto de arquitetura;





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

- b) Velar pela guarda e conservação dos bens, recorrendo à autoridade policial sempre que se torne necessário;
  - c) Garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza dos serviços, por forma a corresponder a um serviço de qualidade acrescida e de acordo com os padrões globais da atividade que desenvolve;
  - d) Dotar o imóvel da concessão de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, bem como instalar, por sua conta, dispositivos contra incêndios;
  - e) Suportar todos os encargos e despesas com o funcionamento, fornecimento, manutenção, limpeza, recolha de resíduos, reparação, vigilância e segurança dos equipamentos, acessórios e bens de consumo, bem como as despesas com o pessoal afeto à concessão, designadamente os custos inerentes ao fornecimento de eletricidade, água e gás;
  - f) 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;
  - g) Gerir convenientemente e com diligência todos os meios e bens afetos à concessão;
  - h) Realizar todas as obras que resultem de indevida utilização dos espaços interior e exterior do edifício;
  - i) Manter a estrutura dos espaços/divisões, não sendo autorizadas alterações físicas que impliquem, nomeadamente, a demolição e/ou construção de qualquer tipo de elemento estrutural ou de compartimentação;
  - j) Garantir a segurança do espaço da exploração, incluindo a manutenção da área circundante;
  - l) Durante a vigência do contrato de concessão, a Concessionária obriga-se a manter em bom estado de conservação todo o espaço afeto ao citado contrato, designadamente os espaços interiores e as áreas envolventes;
  - m) Realizar as obras de conservação de que o prédio careça no interior e no exterior do prédio, designadamente fachadas e telhado, de modo a garantir uma normal utilização do edifício e um cuidado estético compatível com a zona em que o mesmo se encontra.
- 5 – A Concessionária obriga-se, ainda, a dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa e comunitária, designadamente, em matéria de:
- a) Regime laboral, segurança social e acidentes de trabalho;
  - b) Seguros relativos à atividade de exploração, designadamente:





S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

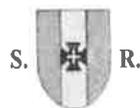
- B1) Seguros de acidentes pessoais;
- B2) Seguros referentes a acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da concessão;
- B3) Seguros de responsabilidade civil automóvel, conforme legislação em vigor, para todas as viaturas automóveis que sejam utilizadas no âmbito da exploração;
- B4) Seguros relativos a responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção;
- B5) Outros seguros que, de modo direto ou indireto, estejam relacionados com a concessão.
- c) Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
- d) Regulamentação sobre a recolha e tratamento de resíduos líquidos e sólidos.
- 6 – A Concessionária é a única responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras.
- 7 – Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da Concessionária, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.

**Cláusula 14.ª**

**Conservação, reparação ou modificação do imóvel**

- 1 – Constituirão encargos da Concessionária as reparações do imóvel, objeto da concessão do direito de exploração, que a ação do tempo torne necessárias.
- 2 – A Concessionária obriga-se a manter, a expensas suas, em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança os bens afetos à concessão e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que desaparecerem em resultado de furto ou se tornem obsoletos, bem como aqueles que se deteriorarem por desgaste físico, avaria, incêndio ou inundação, efetuando, para tanto, as reparações, renovações e adaptações necessárias.
- 3 – As reparações, substituição, conservação ou alteração que, no decurso do prazo da concessão, a Concessionária tiver de realizar, deverão ser submetidas à aprovação da Concedente por escrito, e só podem ter início após aprovação, com exceção dos





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

trabalhos de pequena reparação de carácter urgente, de que deverá, porém, dar conhecimento nos 3 (três) dias seguintes ao do seu início.

4 – A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de autorização expressa e prévia da Concedente, atenta a particular envolvente ambiental da Casa do Rabaçal.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

##### **Outros encargos e obrigações**

1 – São da exclusiva responsabilidade da Concessionária os encargos com a gestão, exploração, conservação, manutenção e reparação das infraestruturas, equipamentos ou outros bens afetos ao imóvel objeto da concessão.

2 – A Concessionária fica sujeita ao integral cumprimento da legislação aplicável aos imóveis de alojamento e restauração e ao pagamento das taxas devidas pelo licenciamento previsto, assim como os demais encargos, nomeadamente, pagamento de contribuições e impostos inerentes à exploração.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup>**

##### **Atividades acessórias**

É permitido à Concessionária o desenvolvimento de outras atividades acessórias, conexas e complementares aos serviços objeto da presente concessão, nos termos do disposto no artigo 412.º do Código dos Contratos Públicos, desde que expressamente autorizadas pela Concedente após solicitação da Concessionária.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup>**

##### **Direitos dos clientes**

Sem prejuízo dos direitos detalhados na lei e no Caderno de Encargos, constituem direitos dos clientes, designadamente:

- a) A garantia do bom funcionamento global do serviço concessionado;
- b) O acesso à informação sobre todos os aspetos ligados à gestão e exploração do serviço;
- c) A liberdade de reclamar dos atos ou omissões da Concessionária que possam prejudicar os seus direitos ou interesses legalmente protegidos;





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS



**Cláusula 18.ª**

**Objeto do dever de sigilo**

- 1 – A Concessionária deve guardar sigilo sobre toda e qualquer documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Concedente, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à execução do contrato.
- 2 – A informação e documentação protegidas e cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
- 3 – É excluída e liberta do dever de sigilo, toda a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da obtenção pela Concessionária, ou que este seja obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou de outras entidades administrativas competentes.

**Cláusula 19.ª**

**Incumprimentos das obrigações**

- 1 – Sem prejuízo do disposto na cláusula 24ª referente à rescisão do contrato de concessão, a falta de cumprimento das obrigações assumidas pela Concessionária, será punida com multa de natureza contratual, de 1000,00 € a 2000,00 €, segundo a gravidade e a frequência da infração, a aplicar mediante Despacho da Concedente, o qual, comunicado por escrito à Concessionária, produzirá os seus efeitos, independentemente de qualquer outra formalidade.
- 2 – Os limites das multas referidas no número anterior serão atualizados em janeiro de cada ano, de acordo com a taxa de inflação esperada.
- 3 – As multas que não forem pagas voluntariamente, até 30 dias após a notificação, serão levantadas da caução prestada pela Concessionária.
- 4 – O pagamento das multas não isenta a Concessionária da responsabilidade civil em que incorrer, nem prejudica a competência de outras entidades para apreciar as infrações em que lhes caiba intervir.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

**Cláusula 20.<sup>a</sup>**

**Atos e direitos de terceiros**

Sempre que a Concessionária sofra atrasos no cumprimento das suas obrigações, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros, deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar, por escrito, a Concedente, a fim desta ficar habilitada a tomar qualquer decisão.

**Cláusula 21.<sup>a</sup>**

**Caução**

- 1 – A Concessionária prestou a caução no valor de € 6.210,96 (seis mil duzentos e dez euros e noventa e seis cêntimos) por depósito à ordem do Instituto das Florestas e Conservação da Natureza, IP-RAM, conforme guia de depósito junta ao processo.
- 2 – A Concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, pela Concessionária.
- 3 – No prazo de 30 (trinta) dias úteis contados do cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte da Concessionária, a Concedente promove a liberação da caução a que se refere o n.º 1 da presente cláusula.
- 4 – Para além da caução a que se referem os números anteriores poderá ainda ser exigida à Concessionária uma outra caução para recuperação ambiental, correspondente a um 0,5% do valor da renda mensal proposta, multiplicado pelo prazo global da concessão em meses, destinada a garantir a recuperação de eventuais danos ambientais, como consequência da exploração e sem prejuízo de indemnização a terceiros.
- 5 – As cauções previstas na presente cláusula, podem ser prestadas através das modalidades aceites no n.º2 do artigo 90.º do Código dos Contratos Públicos, e assumem a natureza de caução “on first demand” (primeira solicitação).

**Cláusula 22.<sup>a</sup>**

**Fiscalização**

- 1 – A Concedente reserva-se o direito de, por todos os meios que julgue necessários e a todo o momento, fiscalizar e inspecionar as obras de recuperação e beneficiação do





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

imóvel, bem como o exercício do direito de exploração, de forma a verificar o cumprimento de todas as condições do exercício da mesma.

2 – O pessoal da Concedente incumbido da fiscalização, no exercício das suas funções, apresenta-se devidamente identificado e credenciado e tem livre acesso a todas as instalações da área da concessão.

3 – O exercício da fiscalização pela Concedente não dispensa a Concessionária das ações de fiscalização de quaisquer outros serviços oficiais competentes.

4 – A fiscalização e inspeção recairá também sobre as reclamações e observações dos clientes, para o que existirá, patente nas instalações afetas à concessão, um livro onde as mesmas poderão ser registadas.

5 – Das reclamações exaradas no livro a que se refere o ponto anterior deverá a Concessionária, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, enviar cópias à Concedente.

6 – As determinações da Concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam a Concessionária, devendo esta suportar os correspondentes custos caso existam.

### **Cláusula 23.ª**

#### **Vistorias**

Constitui encargo da Concessionária todas as despesas com vistorias efetuadas a seu pedido, bem como as despesas com vistorias extraordinárias efetuadas aos componentes do imóvel, nomeadamente, as que resultem de reclamações de terceiros, desde que a vistoria conclua pela existência de irregularidades imputáveis à Concessionária.

### **Cláusula 24ª**

#### **Rescisão do contrato pela Concedente**

1 – A Concedente poderá pôr termo à concessão através da rescisão do contrato sempre que, do incumprimento das obrigações essenciais pela Concessionária, resultem graves perturbações na organização ou no funcionamento do imóvel concedido.

2 – São, designadamente, causa de rescisão:

a) A utilização do local e bens afetos à concessão para fins estranhos ao objeto da concessão;





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

- b) Cessação ou interrupção injustificada, total ou parcial, do exercício da atividade concessionada por prazo superior a dois meses ou abandono da exploração;
- c) A recusa de proceder à conservação ou reparação das obras, instalações e equipamentos afetos à concessão, depois de devidamente notificada para o efeito e desde que ultrapassados os prazos fixados;
- d) A 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;
- e) A oposição, por mais de uma vez, ao exercício da fiscalização pelas entidades competentes ou reiterada desobediência às determinações da Concedente;
- f) O não cumprimento dos prazos fixados no Caderno de Encargos e/ou contratualmente;
- g) Insolvência da Concessionária, exceto se a Concedente autorizar que os credores assumam os direitos e encargos resultantes da concessão;
- h) Suspensão da atividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;
- i) Falta de pagamento da renda devida;
- j) A cobrança dolosa e injustificada de preços superiores aos valores máximos estabelecidos no regulamento de tarifas;
- k) Penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outra forma de apreensão de bens da Concessionária que ponham em causa o bom funcionamento do serviço concessionado ou titularidade da concessão;
- l) Obras de remodelação, ampliação ou alterações do local afeto à concessão sem que os respetivos projetos tenham sido aprovados pela Concedente ou que sejam executados em desconformidade com os projetos aprovados;
- m) Fundadas razões de interesse público devidamente fundamentadas.

3 – A inobservância das restantes condições de concessão, bem como o não cumprimento em qualquer altura das obrigações assumidas por parte da Concessionária, poderá também determinar a rescisão do contrato, caso a Concedente assim o entenda.

4 – Não constituem motivos de rescisão os factos devidos a força maior, como tais reconhecidos.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

5 – Sem prejuízo do uso da faculdade prevista na cláusula 24.º do presente contrato, a rescisão nunca será declarada sem prévia audiência da Concessionária e, no caso de faltas meramente culposas, sem que a Concessionária tenha sido avisado para, em prazo não inferior a 30 (trinta) dias,

cumprir as suas obrigações, sob pena de, não o fazendo, incorrer naquela sanção.

6 – A rescisão não dá à Concessionária direito, por esse facto, a qualquer indemnização.

7 – A rescisão não dá direito à restituição da caução e implica a retenção, até ao período de 1 (um) ano, de todos os equipamentos fixos ou amovíveis propriedade da Concessionária ou por ela instalados que se encontrem ao serviço da atividade objeto de concessão, de forma a que o serviço não sofra qualquer interrupção, ficando a Concedente ou quem esta indicar a poder utilizar esse material e/ou equipamento.

8 – Tratando-se de faltas suscetíveis de correção, a rescisão não será declarada sem que a Concessionária tenha sido notificada pela Concedente para, em prazo determinado, cumprir integralmente as suas obrigações contratuais, sob pena de, não o fazendo, incorrer naquela sanção.

9 – Uma vez declarada e comunicada a rescisão por escrito à Concessionária, a rescisão produzirá imediatamente os seus efeitos, independentemente de qualquer outra formalidade.

### **Cláusula 25.ª**

#### **Casos fortuitos ou de força maior**

1 – Não podem ser aplicadas penalidades à Concessionária, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

2 – São suscetíveis de integrar o conceito de força maior, caso e no pressuposto de se verificarem, ao detalhe, os requisitos estabelecidos no número anterior, circunstâncias imprevistas, não volitivas, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins.

3 – Não constituem força maior, designadamente:





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

- a) Circunstâncias que não constituem força maior para os subcontratados da Concessionária, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pela Concessionária ou ónus que sobre ela recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pela Concessionária de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações concessionadas cuja causa, proporção ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do espaço concessionado não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4 – A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior devem ser imediatamente comunicadas à Concedente.

5 – A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante de força maior.

#### **Cláusula 26.<sup>a</sup>**

##### **Rescisão do contrato pela Concessionária**

A Concessionária poderá em qualquer momento desistir dos direitos conferidos pela concessão objeto do presente contrato, obrigando-se, porém, ao pagamento do valor total das rendas correspondentes aos meses que decorram até ao fim do prazo da concessão, salvo acordo em contrário com a Concedente.

#### **Cláusula 27.<sup>a</sup>**

##### **Resolução do contrato**

As partes poderão em qualquer momento resolver o contrato por mútuo acordo.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

#### **Cláusula 28.ª**

##### **Sequestro**

- 1 – A Concedente terá direito a declarar o sequestro sempre que a Concessionária abandone, sem causa justificada, a exploração do imóvel concessionado.
- 2 – Todas as despesas de exploração ficam a cargo da Concessionária faltosa.
- 3 – Se a Concessionária se mostrar disposta a reassumir a exploração do imóvel e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poderá ser-lhe restituída, se assim o entender a Concedente.
- 4 – A Concedente poderá prolongar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão se assim o entender.

#### **Cláusula 29.ª**

##### **Termo da concessão e reversão do imóvel**

- 1 – Cessando a concessão pela extinção do contrato, pela rescisão ou pela resolução convencional, reverterá para a Concedente gratuita e automaticamente o imóvel da concessão.
- 2 – Finda a concessão, a Concedente entregará também imediatamente na propriedade de todas as obras levadas a cabo pela Concessionária no imóvel, no âmbito da concessão, que para ela reverterão gratuitamente, livres 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.
3. Transferir-se-ão gratuitamente para a Concedente os direitos que a Concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração do imóvel e sejam necessários à continuidade dos mesmos.

#### **Cláusula 30.ª**

##### **Foro competente**

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





S. R.  
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS

### Cláusula 31ª

#### Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Contratos Públicos e pela demais legislação e regulamentação aplicável.

### Cláusula 32ª

#### Disposições finais

- 1 – Este contrato foi elaborado em triplicado, sendo dois exemplares para a Concedente e um exemplar para a Concessionária.
- 2 – O presente contrato está isento do pagamento de Imposto de Selo.
- 3 – O presente contrato, constituído por vinte e cinco páginas, foi devidamente assinado pelos representantes de ambas as partes.
- 4 – O presente contrato é celebrado na cidade do Funchal, aos 20 dias do mês de dezembro de 2016.

A CONCEDENTE, REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA, SECRETARIA REGIONAL DO AMBIENTE E RECURSOS NATURAIS, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

O CONCESSIONÁRIO, ESCALA CONSTANTE, LDA, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

