

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL DENOMINADO CASA DAS
FARDAS, EM ESTREMOZ,**

Entre

Estado Português, pessoa coletiva de direito público n.º 501 481 036, através da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A., pessoa coletiva, NIF 503 152 544, com sede na Rua de Santa Marta, n.º 55, 6.º, 1150-294 em Lisboa, neste ato representada por António Inácio de Carvalho Furtado, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, e, Maria de Fátima Vieira de Andrade e Sousa Madureira, na qualidade de Vice-Presidente do Conselho de Administração, ao abrigo da competência prevista na al. a) do art.º 15.º dos Estatutos da ESTAMO, doravante designado por “CONCEDENTE”,

E

ROBERTO & MATIAS, Lda., com sede em Urbanização da Corcovada, Lote 46, 8200-664 Albufeira, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, matriculada na Conservatória de Registo Comercial de Albufeira com o n.º único de matrícula e de pessoa coletiva n.º 509709907, neste ato representada por José Carlos Alberto Braz Dias, e por Roberto Carlos da Silveira Matias, ambos na qualidade de Gerentes, adiante designada por CONCESSIONÁRIO;

Considerando que:

- A) O imóvel objeto do estabelecimento da presente concessão é propriedade do Estado Português, pertencendo ao respetivo domínio privado;
- B) O Estado Português, enquanto proprietário do imóvel, aprovou, através da participação da Direção Geral do Tesouro e Finanças (“DGTF”) no Grupo REVIVE os termos do procedimento pré-contratual;
- C) Por força das competências atribuídas através do Despacho Conjunto das Secretarias de Estado do Turismo, do Tesouro, da Defesa Nacional e da Cultura n.º 6124/2021, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 120, de 23 de junho de 2021, a entidade adjudicante no procedimento pré-contratual foi o Turismo de Portugal, I. P.;

- D) Os poderes do Turismo de Portugal, I. P., nos termos da subdelegação de competências mencionada no considerando anterior incluíam, nomeadamente, elaborar as peças do procedimento e tratar da respetiva tramitação, praticando todos os atos que se afigurassem necessários a esse fim, nomeadamente emitindo a decisão de contratar e tudo quanto lhe sucedesse legalmente, decidindo a adjudicação e exclusões, tratando da habilitação do adjudicatário e aprovando a minuta do contrato;
- E) A decisão de contratar resultou de deliberação do Conselho Diretivo do Turismo de Portugal, I. P.;
- F) Por deliberação do Conselho Diretivo do Turismo de Portugal de 12/04/2024, foi adjudicada a proposta apresentada pelo concorrente **Roberto & Matias, Lda.**, e aprovada a minuta do contrato;

É outorgado o presente contrato de concessão de exploração do imóvel designado "***Casa das Fardas***", localizado em localizado na União de Freguesias de Estremoz (Santa Maria e Santo André), concelho de Estremoz e distrito de Évora, que se rege pelas cláusulas seguintes:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

Objeto

Cláusula 2.^a

Objeto

1. O presente Contrato tem por objeto a concessão da exploração do *imóvel denominado Casa das Fardas*, localizado na união de freguesias de Estremoz (Santa Maria e Santo André), no concelho de Estremoz, distrito de Évora, com vista à realização de obras, incluindo de infraestruturas, e posterior exploração para fins turísticos, como estabelecimento hoteleiro, nos termos da legislação em vigor.

2. O estabelecimento da concessão compreende, assim, o bem imóvel pertencente aos domínios público e privado do Estado, melhor identificado na *Peça desenhada 00 - Planta com*

identificação dos limites da área a afetar ao Projeto REVIVE, que integra o Anexo 1 e, bem assim, no documento que compõe o Anexo 2.

3. O imóvel referido no número anterior, que integra e delimita o estabelecimento da concessão, está inserido na Zona Especial de Proteção do Castelo de Estremoz e integra troços de muralha do século XIII, assim como dois baluartes do século XVII (Baluarte de Santa Bárbara ou das Ferrarias e Baluarte das Fardas ou da cruz), classificados como Monumento Nacional pela Lei n.º 1 766, DG, I Série, n.º 78, de 11-04-1925 e Decreto n.º 9 842, DG, I Série, n.º 137, de 20-06-1924, **beneficiando, portanto, da respetiva proteção e restrições legais.**

4. O Concedente é o Estado Português, proprietário do imóvel, representado pela ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A. que outorga o presente contrato de concessão.

5. A concessão da exploração através do presente contrato na sequência do concurso é limitada e enformada pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respetivos anexos (e, bem assim, pela proposta adjudicada), que constituem uma vinculação do Concessionário.

6. O Concessionário fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e exploração da atividade, a desenvolver após a celebração do presente contrato, constituindo a violação daquelas motivo de resolução deste.

Cláusula 3.ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2. O contrato integra ainda os seguintes elementos:

a) O Caderno de Encargos e os respetivos anexos;

b) A proposta adjudicada;

c) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de

acordo com o artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (“CCP”), e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

CAPÍTULO II

QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES

Cláusula 4.ª

Objeto, fins e delimitação

1. A concessão da exploração tem como objeto o imóvel referido na Cláusula 1.ª, resultando a respetiva descrição, limites e características dos Anexos 1 e 2.

2. A concessão tem como finalidade, que constitui obrigação do Concessionário, a reconstrução, realização das obras necessárias, incluindo de infraestruturas, e subsequente exploração turística do imóvel, como estabelecimento hoteleiro.

3. A reconstrução, manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem, por um lado, à legislação e regulamentação aplicável, e, por outro lado, às condicionantes da intervenção que resultam do estudo da Direção-Geral do Património Cultural (“DGPC”) que consubstancia o Anexo 2 ao presente Contrato, no qual se restringem e impõem comportamentos ao Concessionário.

4. A área a concessionar encontra-se identificada com pormenor nos anexos ao presente Contrato, nos quais se identificam espaços, ocupações, servidões e condicionantes a intervenções futuras (cfr. Anexos 1 e 2), sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5. A concessão da exploração é feita com o intuito e vinculação de levar a cabo as obras e operações necessárias ou úteis ao fim pretendido (tais como: reconstrução, reabilitação, manutenção, requalificação ou outras) e, bem assim, a exploração de um estabelecimento hoteleiro (em diante, designada, apenas, como **atividade a explorar**), não podendo servir para qualquer outro fim principal, constituindo o não exercício das atividades contratadas motivo para a resolução e aplicação de penalidades contratualmente estipuladas.

Cláusula 5.ª

Vinculação resultante do estudo da DGPC

1. O estudo da DGPC (cfr. Anexo 2) contém uma descrição completa do imóvel, com referências à respetiva história, contendo elementos informativos e orientadores que devem ser tidos em conta pelo Concessionário, no cumprimento das suas obrigações.

2. O Estudo da DGPC apresenta, também, elementos vinculativos para o Concessionário (ponto 5 do estudo, Condicionantes da Intervenção), não submetidos à concorrência, que constituem para este obrigações, cujo incumprimento pode levar à resolução do contrato.

Cláusula 6.^a

Regime do risco

1. O Concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à realização da obra e exploração das atividades.

2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 7.^a

Financiamento

1. O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2. Sem prejuízo das regras aplicáveis aos bens dominiais, o direito resultante da concessão pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa, por escrito, do Concedente.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o Concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

4. Não são oponíveis ao Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem

das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

5. Quaisquer garantias que o Concessionário venha a constituir recorrendo ao direito resultante da concessão extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

Cláusula 8.^a

Princípio geral de responsabilidade

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção, construção e exploração do empreendimento turístico incumbirá única e exclusivamente ao Concessionário, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas, nos termos previstos no presente contrato.

2. O Concessionário responderá, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que irão constituir o objeto do Contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato, incluindo sem limitação quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes.

3. O Concessionário responderá também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem um mau cumprimento ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do contrato.

4. A responsabilidade do Concessionário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao Concedente em resultado da inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao Concessionário.

5. O Concessionário será responsável por compensar o Concedente pelos pagamentos que este haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

Cláusula 9.^a

Responsabilidade pela Reconstrução, Manutenção, Reabilitação e Requalificação

1. O Concessionário será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de reconstrução, manutenção, reabilitação, requalificação e realização de outras obras no imóvel ou quaisquer outras construções, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2. O Concessionário será responsável pela elaboração dos projetos de licenciamento e execução das operações urbanísticas necessárias.

3. O Concessionário será responsável pela execução da empreitada tendente à reconstrução, manutenção, reabilitação, requalificação e realização de outras obras no imóvel ou quaisquer outras construções, em termos que assegurem as condições legais, regulamentares e contratuais, nomeadamente no que tange com a exploração.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO E FASES DO CONTRATO

Cláusula 10.ª

Prazo de vigência do contrato

Sem prejuízo das causas de extinção e suspensão que resultam do contrato da lei, do Caderno de Encargos do presente Contrato, a concessão é feita pelo prazo de 50 anos, contados desde a celebração do contrato.

Cláusula 11.ª

Fases da execução contratual

1. O desenvolvimento das atividades de execução contratual desenvolve-se de acordo com as seguintes fases:

a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelo Concedente ao Concessionário, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;

b) Fase de licenciamento do projeto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração da *atividade a explorar*, e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Concedente ou aplicadas

penalidades contratuais, **no prazo máximo de 2 anos**, contados da entrega do imóvel **conforme consta da proposta adjudicada**;

c) Fase de Exploração que se inicia no dia seguinte ao do fim da Fase prevista na alínea anterior.

2. Sem prejuízo do prazo máximo previsto na alínea b), que resulta da proposta adjudicada, o Concessionário deve submeter o projeto de arquitetura, nos termos legais, na edilidade competente, no prazo máximo de um ano, contado desde o momento da entrega previsto na alínea a) do número anterior.

CAPÍTULO IV

LICENCIAMENTO E OBRAS

Cláusula 12.^a

Licenciamento e obras

1. O Concessionário é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação das comunicações prévias, licenciamentos e /ou autorizações necessárias à realização das obras nos termos legais e regulamentares em vigor, e, bem assim, a realização das obras necessárias, a que se encontra obrigado nos termos que resultam do presente contrato.

2. O licenciamento e obras devem respeitar os prazos previstos na cláusula 10.^a.

Cláusula 13.^a

Aprovação prévia

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o Concessionário deve submeter à autorização do Concedente os projetos que pretende realizar no imóvel, considerando-se os mesmos autorizados, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

CAPÍTULO V

EXPLORAÇÃO

Cláusula 14.^a

Fase de Exploração

A Fase de Exploração caracteriza-se pelo normal funcionamento da atividade a explorar e pelo cumprimento integral de todas as obrigações decorrentes do Caderno de Encargos, do presente contrato e das obrigações legais e regulamentares pertinentes.

Cláusula 15.^a

Exploração

1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a atividade a explorar e sempre após confirmação pelo Concedente de que os trabalhos de reabilitação se encontram integralmente executados em moldes que permitam o início da exploração segundo os critérios definidos no Caderno de Encargos e no presente contrato.

2. O projeto deve ter uma exploração que valorize e promova, em termos nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos do concelho, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística local.

3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao Concessionário, no âmbito da exploração do projeto:

a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do projeto e à conservação dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos;

b) Zelar pela guarda e conservação de pessoas e bens;

c) Observar e fazer observar pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do projeto;

d) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 16.^a

Atividades complementares permitidas

O Concessionário pode realizar as atividades complementares que sejam compatíveis

e não prejudiquem a exploração da atividade principal.

Cláusula 17.^a

Manutenção, Conservação e Renovação

1. São da responsabilidade do Concessionário todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva do edifício e dos espaços exteriores condicionados que integram o estabelecimento da concessão durante a vigência do contrato.

2. No prazo de 30 dias após o início da exploração o Concessionário deve apresentar ao Concedente um plano de manutenção do edifício para aprovação.

3. O Plano de manutenção, que está subordinado à disciplina legal de intervenção em imóveis classificados, inclui necessariamente a previsão de vistorias com uma periodicidade mínima anual.

4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, do qual deve constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham que ser desenvolvidas pelo Concessionário.

5. A omissão injustificada e culposa, por parte do Concessionário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção pode dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 33.^a, e, quando grave e reiterada, confere ao Concedente o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 36.^a.

6. O Concedente poderá substituir-se ao Concessionário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Concessionário, depois de notificado para o efeito, não lhe dê início ou não conclua, em prazo razoável fixado pelo Concedente na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.

7. No caso referido no número anterior, o Concessionário será responsável pelo pagamento de todos os encargos efetiva e justificadamente suportados pelo Concedente com os trabalhos aí descritos.

Cláusula 18.^a

Obras no imóvel

1. Se na sequência das obras referidas neste capítulo e no precedente vier a revelar-se necessário realizar obras estruturais, estas são responsabilidade do Concessionário.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Concessionário submeter à autorização do Concedente as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

3. Compete ao Concessionário propor ao Concedente as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Concessionário e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.

4. Quaisquer obras de beneficiação ou de conservação carecem de prévia autorização do Concedente, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização.

CAPÍTULO VI

OUTRAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Cláusula 19.^a

Obrigações do Concessionário

O Concessionário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

a) Pagar ao Concedente o Montante Anual da Contrapartida que consta da proposta adjudicada;

b) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento, da proposta adjudicada e do presente contrato;

c) Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;

d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cedência, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, exceto se o Concedente a autorizar;

e) Comunicar ao Concedente, dentro de quinze dias, a cedência, onerosa ou gratuita, do gozo do imóvel, quando autorizada, sob pena de ineficácia;

f) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;

g) Restituir ao Concedente, findo o contrato, o imóvel em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o mesmo fim, em conformidade com o disposto na cláusula 38.^a.

Cláusula 20.^a

Estrutura

O Concessionário deve manter, em Portugal, ao longo de todo o período de duração do contrato a celebrar, uma estrutura, material e de recursos humanos, adequada ao correto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, não sendo, portanto, obrigatória a forma de sociedade anónima nem a sede em Portugal.

Cláusula 21.^a

Estrutura acionista do Concessionário

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do Concessionário, sendo esta pessoa coletiva, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade, dependem de prévia comunicação ao Concedente.

2. O Concedente pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do Concessionário, bem como à transformação, fusão ou cisão da sociedade, com base no grave prejuízo para o interesse público subjacente à concessão da exploração, mediante utilização privativa.

3. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do Concedente, exceto alterações que mantenham o mesmo acionista maioritário.

Cláusula 22.^a

Substituição de equipamentos e bens

Compete ao Concessionário a reposição, substituição e reparação dos bens e equipamentos danificados e/ ou destruídos necessários à correta e eficaz exploração da atividade.

Cláusula 23.^a

Obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao Concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato a celebrar, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários, nomeadamente as licenças necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo Concedente.

2. O Concessionário deve informar, de imediato, o Concedente caso qualquer das licenças, a que se refere o n.º 1, lhe seja retirada, caducar, for revogada ou por qualquer motivo deixar de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

Cláusula 24.^a

Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos do Concessionário

1. O Concessionário deve facultar ao Concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o imóvel e à atividade a explorar – desde que tal acesso não afete de forma desproporcionada o funcionamento das atividades –, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

2. O Concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, ao Concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao Concedente.

Cláusula 25.^a

Modelo de Exploração

1. Cabe ao Concessionário a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.

2. O Concessionário deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços a prestar.

Cláusula 26.^a

Nível qualitativo da exploração

A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior.

CAPÍTULO VII

PARÂMETROS FINANCEIROS

Cláusula 27.^a

Parâmetros base da proposta financeira

O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo Concessionário é a que consta da proposta adjudicada, 9.600,00€ (nove mil e seiscentos euros), iniciando-se o seu pagamento no prazo indicado na cláusula seguinte.

Cláusula 28.^a

Pagamento do Montante da Contrapartida Anual

1. É da responsabilidade do Concessionário o pagamento da Montante da Contrapartida Anual, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o Índice do Preço no Consumidor, incluindo a habitação.

2. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é realizado em quatro prestações trimestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira no termo do período de carência estabelecido no n.º 5.

3. No caso de mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.

4. O pagamento do montante referido no n.º 1 é feito, até ao dia 10 do mês em que se inicia o trimestre, mediante transferência bancária para conta a designar pelo Concedente.

5. O pagamento do montante devido a título de Montante da Contrapartida Anual não é devido nos primeiros 4 (quatro) anos contados da celebração do contrato.

CAPÍTULO VIII

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Cláusula 29.^a

Cedência, oneração e alienação

1. Exceto com autorização do Concedente, é interdito ao Concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte o direito resultante da concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior, desde que não autorizados pelo Concedente, não lhe são oponíveis.

Cláusula 30.^a

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação e a cessão da posição contratual dependem, em todos os casos, de autorização expressa, por escrito, do Concedente, na sequência de pedido devidamente fundamentado por parte do Concessionário.

CAPÍTULO IX

CAUÇÃO E SEGUROS

Cláusula 31.^a

Caução

Não é exigida a prestação de caução para a execução do contrato a celebrar.

Cláusula 32.ª

Seguros

1. O Concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação ao bem imóvel objeto do contrato a celebrar.

2. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Concessionário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel objeto do contrato a celebrar.

3. O Concessionário deve ainda segurar o imóvel, fazendo constar na apólice o Concedente, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.

4. O Concessionário deve apresentar ao Concedente as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras que constituem obrigação do Concessionário.

5. O Concessionário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Concedente o exija.

Cláusula 33.ª

Responsabilidade

1. O Concessionário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2. O Concessionário responderá pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3. A responsabilidade do Concessionário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Concedente por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CAPÍTULO X
SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 34.^a

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o Concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento pelo Concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do Concessionário a contestar judicialmente essas multas.

2. O montante das multas é fixado, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre € 2.500,00 e € 50.000,00.

3. No caso de atraso no cumprimento do prazo que resulta:

a) Da alínea b) do n.º 1, da cláusula 10.^a, será aplicada uma pena de €1.000,00 (mil euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado;

b) Do n.º 2 da cláusula 10.^a, será aplicada uma pena de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado.

Cláusula 35.^a

Resgate

1. O Concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos, contados desde a assinatura do contrato.

2. O resgate é notificado ao Concessionário com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência.

3. Em caso de resgate, o Concessionário tem direito a receber do Concedente, a título de indemnização, uma quantia correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

4. O resgate determina a reversão dos bens do Concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

Cláusula 36.^a

Sequestro

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo Concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o Concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.

2. O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao Concessionário:

a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;

b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

Cláusula 37.^a

Resolução pelo Concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o Concedente pode resolver o contrato quando se verifique:

a) Incumprimento dos prazos para a realização de obras e início de exploração;

b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da exploração do projeto;

c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das atividades e exploração do projeto, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e

pelo contrato;

d) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização do Concedente;

e) Que é dado ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar;

f) Violação das regras quanto à alteração da estrutura, cessão e subcontratação;

g) Incumprimento de quaisquer obrigações, legais ou contratuais, que pela sua reiteração ou gravidade tenham determinado um prejuízo para o interesse público subjacente ao presente contrato;

h) Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida.

2. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º do Código dos Contratos Públicos, a notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

3. A extinção determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do Concedente afetos à exploração do projeto, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àquele os bens abrangidos por cláusula de transferência.

Cláusula 38.^a

Caducidade

1. O contrato caduca pelo decurso do respetivo prazo de vigência, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2. O Concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros.

Cláusula 39.^a

Reversão e transferência de bens

1. No termo do contrato, por qualquer motivo, em adição à devolução do imóvel, reverterem gratuita e automaticamente para o Concedente todos os bens e direitos do Concessionário

afetos à exploração (excluindo os contratos que cessem com o fim do contrato de concessão, pelos quais o Concedente não assume qualquer responsabilidade), livres de quaisquer ônus ou encargos, obrigando-se o Concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo Concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2. Caso o Concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o Concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo Concessionário.

3. A reversão e transferência a que se referem o n.º 1 não conferem ao Concessionário o direito a qualquer indemnização.

Cláusula 40.ª

Direitos de propriedade industrial e intelectual

1. O Concessionário disponibiliza gratuitamente ao Concedente todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do contrato, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades desenvolvidas, seja diretamente pelo Concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades desenvolvida e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Concedente no fim do prazo do contrato, competindo ao Concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

CAPÍTULO XI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 41.ª

Foro Competente

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

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 42.^a

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 43.^a

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos Sábados, Domingos e dias feriados.

Cláusula 44.^a

Trabalhadores afetos à concessão

1. Nos termos previstos no artigo 419.^oA do CCP, os trabalhadores afetos a concessões cujo prazo seja superior a um ano prestam a sua atividade em regime de contrato de trabalho sem termo.

2. O disposto no n.^o 1 não se aplica aos trabalhadores com contrato a termo de substituição celebrado nas situações previstas nas alíneas a) a d) do n.^o 2 do artigo 140.^o do Código do Trabalho.

3. O disposto no n.^o 1 não se aplica a trabalhadores que executem tarefas ocasionais ou serviços específicos e não duradouros no âmbito da execução da concessão.

Cláusula 45.ª

Gestor do Contrato

Nos termos e para efeitos do disposto no artigo 290.º-A do CCP é indicado como gestora do contrato a Dr.ª XXXXXXXX, Técnica Superior da ESTAMO – Participações Imobiliárias, S.A..

Cláusula 46.ª

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo regime do património imobiliário público e pelo Código dos Contratos Públicos.

O presente contrato é elaborado em exemplar único e assinado eletronicamente.

Assim o declaram e outorgam

ESTAMO – PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS, S.A.

ROBERTO & MATIAS, LDA.

Assinado por: **Roberto Carlos da Silveira Matias**
Num. de Identificação: XXXXXXXX
Data: 2024.07.01 11:06:03+01'00'



Assinado por: **José Carlos Alberto Braz Matias**
Num. de Identificação: XXXXXXXX
Data: 2024.07.03 11:03:26+01'00'



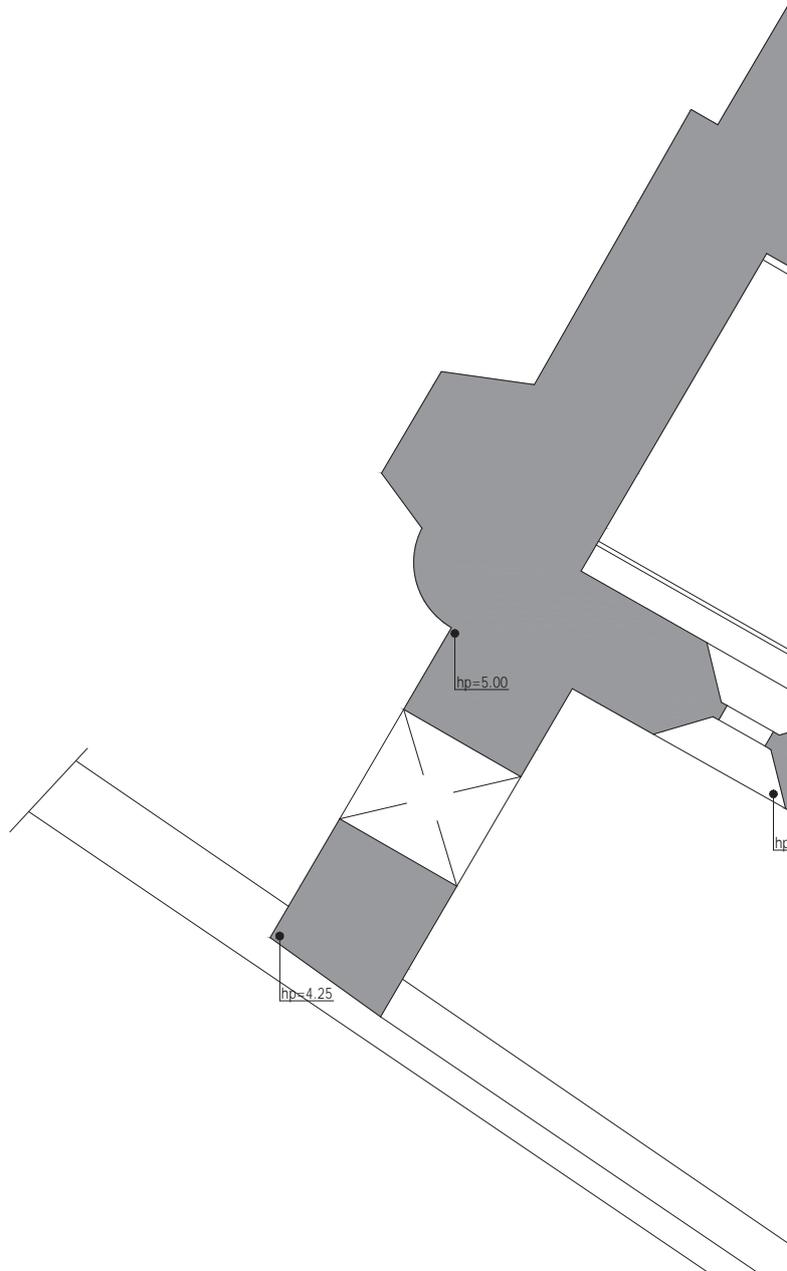
Assinado por: **MARIA DE FÁTIMA VIEIRA DE ANDRADE E SOUSA MADUREIRA**
Num. de Identificação: XXXXXXXX
Data: 2024.09.23 17:49:57+01'00'
Certificado por: **SCAP**
Atributos certificados: **Membro do Órgão de Administração de ESTAMO, PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**



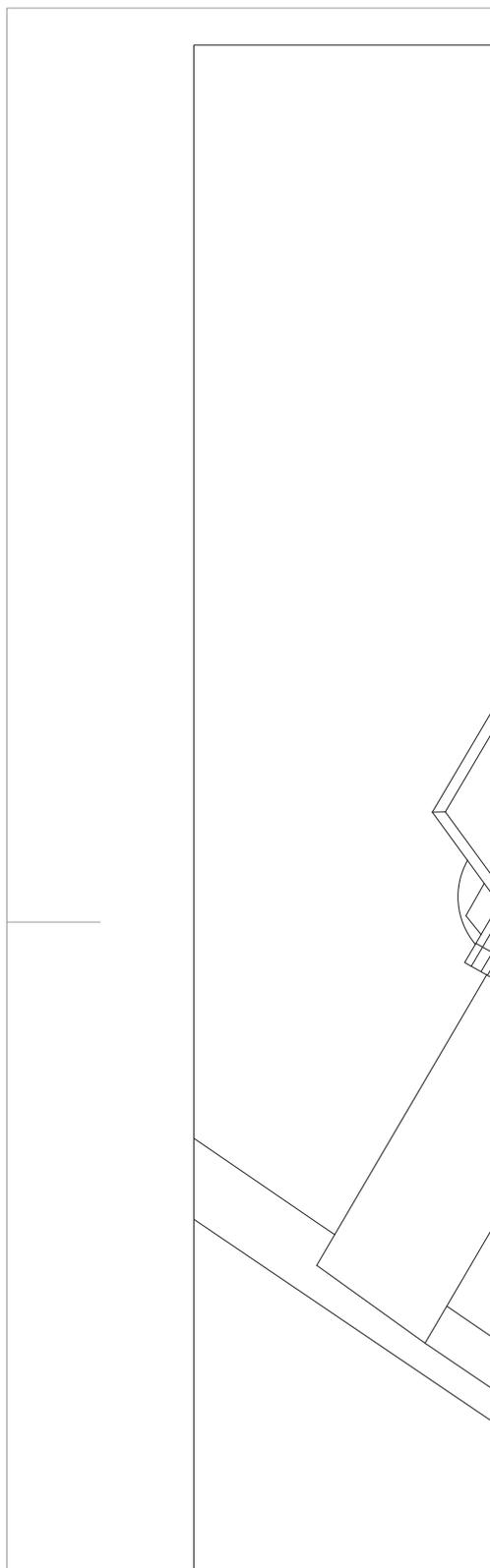




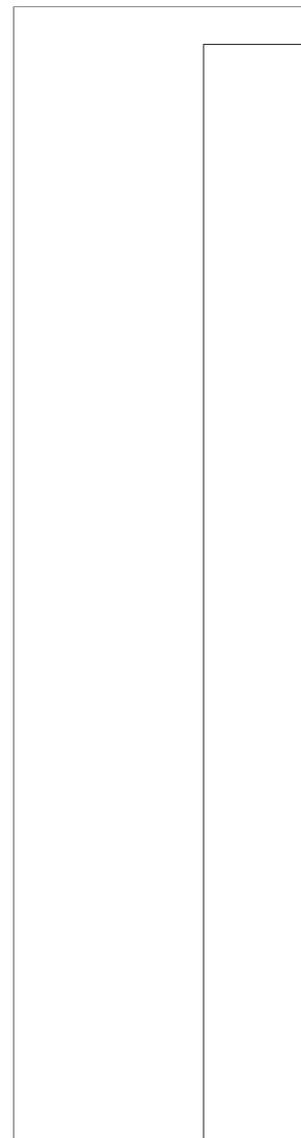
$$A = 623,30 \text{ m}^2$$

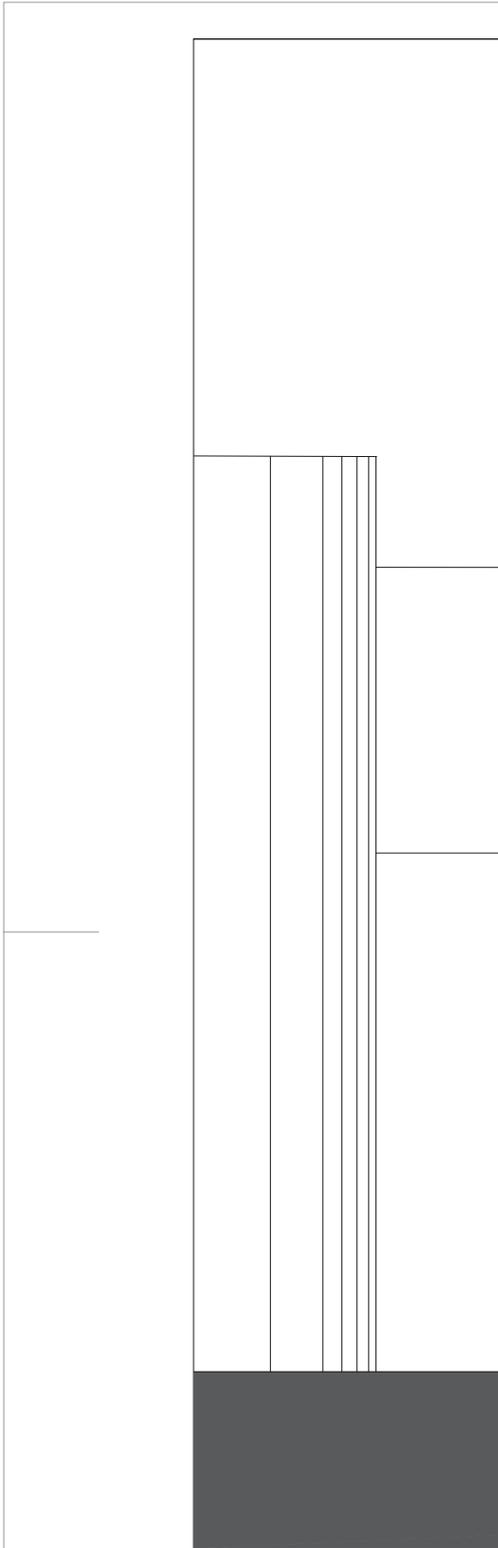




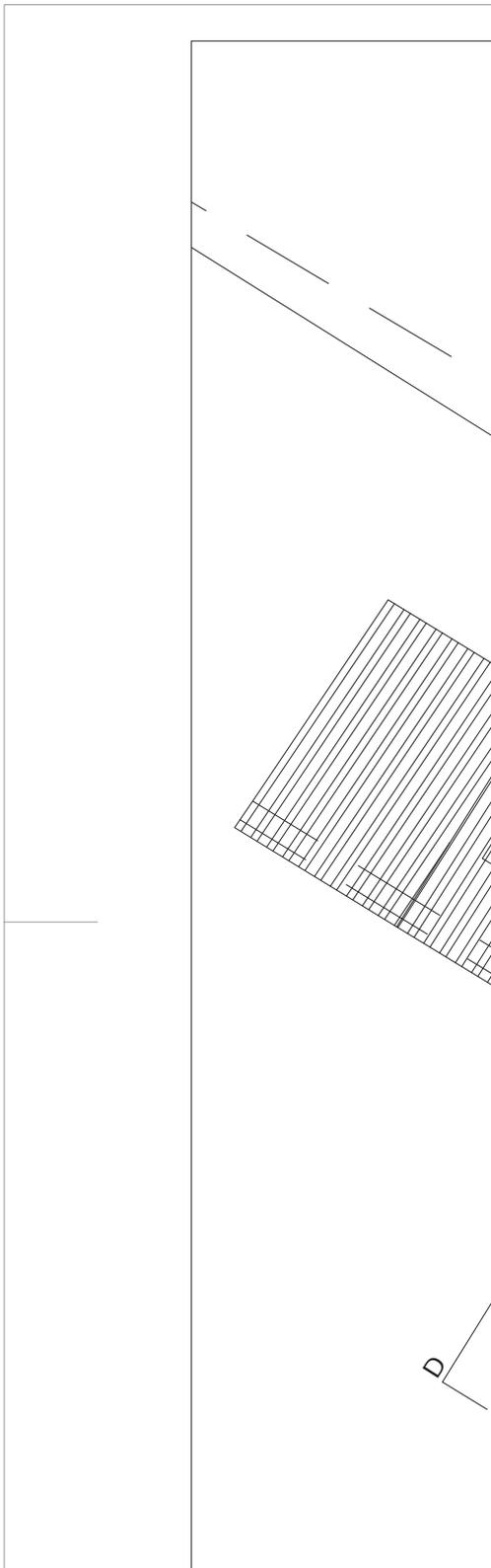




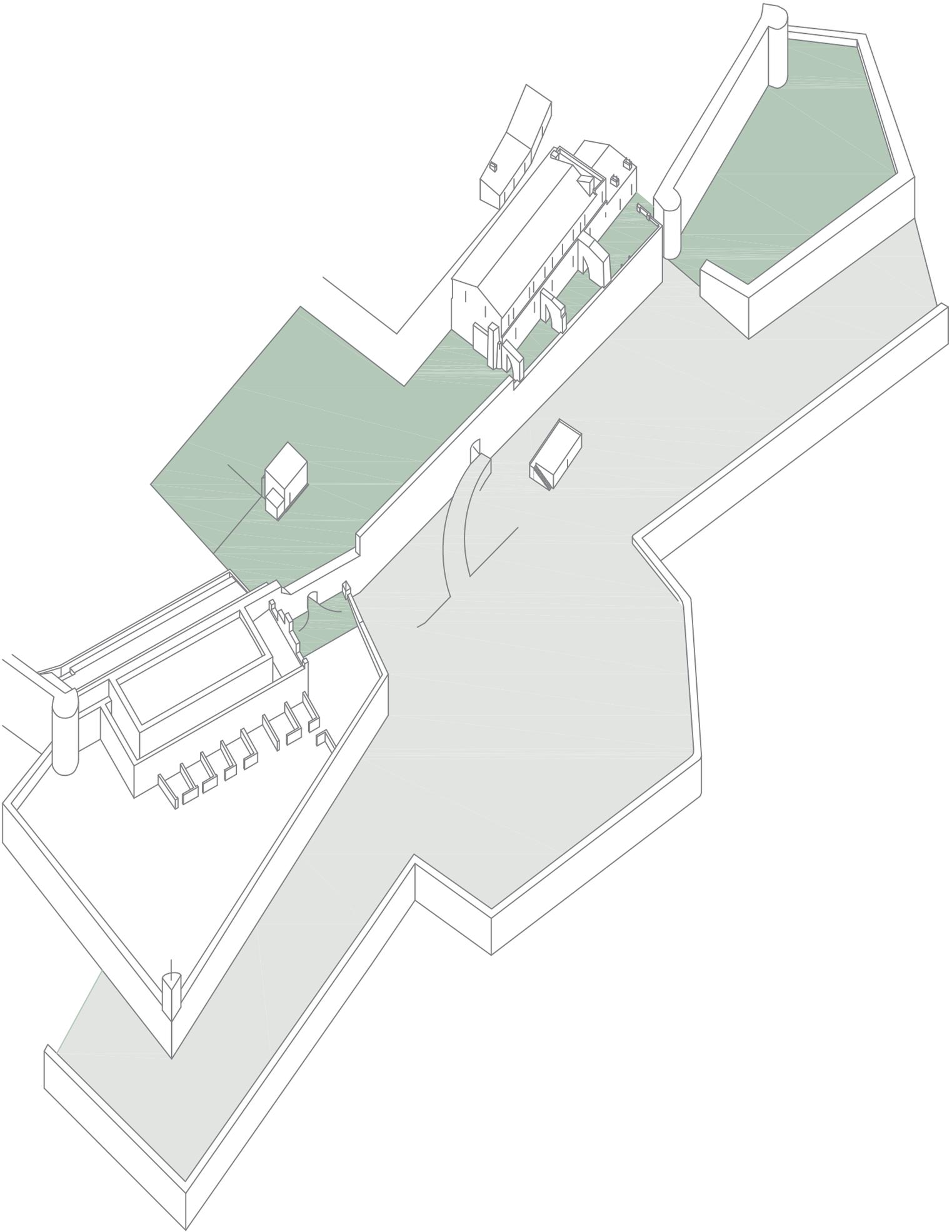




PM025 PAIOI CORTE CC'



DESIGNAÇÃO	DESCRIÇÃO	ÁREA DE CONTRUÇÃO M ²
PM 007 / ESTREMOZ	TERRAPLENO EXTERIOR ENTRE OS BALUARTES DE SANTA BÁRBARA E O DAS FARDAS	65,30
PM 013 / ESTREMOZ	BALUARTE DE SANTA BÁRBARA OU DAS FERRARIAS	
PM 014 / ESTREMOZ	BALUARTE DAS FARDAS OU DA CRUZ	
PM 016 / ESTREMOZ	TERRENOS ADJACENTES À MURALHA INTERIOR DO CASTELO (LADO POENTE)	
PM 023 / ESTREMOZ	CASA DO GUARDA DO PAIOL DE SANTA BÁRBARA E FAIXA DE TERRENO CONTÍGUA	50,40
PM 024 / ESTREMOZ	CASA DAS FARDAS PISO 0	623,30
	CASA DAS FARDAS PISO 1	473,20
PM 025 / ESTREMOZ	PAIOL DO BALUARTE DE SANTA BÁRBARA OU DAS FERRARIAS DO CASTELO	632,80
	CONSTRUÇÕES ANEXAS	406,50
PM 035 / ESTREMOZ	TERRAPLENO INTERIOR ADJACENTE AO BALUARTE DAS FARDAS	
PM 040 / ESTREMOZ	COZINHA ANEXA À CASA DAS FARDAS	139,50
	TOTAL	2 391,00



PROGRAMA REVIVE

CASA DAS FARDAS

INTRODUÇÃO

Em meados do século 18 foi construído na cidadela de Estremoz o Assento Real, conhecido como Casa das Fardas, por ter sido utilizado como Armazém de Fardas do Exército da Província do Alentejo. Este edifício também serviu como Padaria Militar, chegando a cozer 40 000 pães por dia para todo o exército alentejano.

«Em paralelo, (...) na plataforma anexa às muralhas, e junto ao Baluarte das Ferrarias ergueu-se um magnífico paiol»¹, o Paiol de Pólvora de Santa Bárbara.

¹ Fonte: Margarida Valla, Historiadora.



CRONOLOGIA¹

Séc. 13 – Durante o reinado de D. Sancho II foi iniciada a edificação das muralhas do Castelo de Estremoz. Posteriormente, no reinado de D. Afonso III deu-se continuidade a essa obra e iniciou-se a construção da Torre de Menagem, da cerca medieval, 1ª linha de fortificações e das torres das Couraças. E durante o reinado de D. Dinis terminaram-se

as obras de edificação das muralhas do Castelo e construído o Paço Real dionisíaco junto ao Castelo;

Séc. 14 – Foi concluída a Torre de Menagem;

Séc. 16 – Construíram-se os baluartes, entre eles o de Santo Agostinho. Com a edificação deste baluarte foi destruída a estrada coberta das couraças. Na década de oitenta, Estremoz foi a única Praça alentejana a resistir ao exército do Duque de Alba;

Séc. 17 - As Torres e Porta da Couraça foram anexadas ao convento de religiosos Augustinianos e adro nivelado. «A Guerra da Restauração (1641 / 1668) obrigou à construção de um sistema defensivo das fronteiras do País. Estremoz (...) encontrava-se numa posição estratégica (...). O que implicou a construção de um significativo sistema de muralhas, com dezanove baluartes e três portas, além de várias outras construções militares de apoio logístico»². Nessa época, os baluartes do castelo foram construídos por Cosmader e foi iniciada a edificação das fortificações modernas e o reforço da cerca por 4 baluartes, 2 meios baluartes e um revelim. Duas décadas depois o engenheiro Nicolau de Langres, auxiliado por Pierre de Saint-Colombe, ficou encarregue da fortificação de Estremoz. E em 17 de agosto de 1698 o Paço foi destruído por grande explosão do paiol de pólvora aí instalado;

Séc. 18 – Foi edificada a Porta de Évora. Em meados deste século, a mando de D. João V, o Paço foi reconstruído e transformado em armazém de guerra e paiol. Também foram edificados os Armazéns de Guerra (desenhados por António Carlos Andreis) e o pórtico do Castelo, e fundado no antigo Paço a Sala de Armas (considerado nessa era como um dos mais famosos museus de armaria da Europa). Foi ainda construída a Casa das Fardas;

Séc. 19 – No início deste século foi estabelecido em Estremoz o quartel-general das tropas sob o comando do General Forbes. A 18 de maio de 1801 Forbes transferiu o seu quartel-general para Portalegre. Em 1808 as tropas francesas ocuparam Estremoz sob o comando do General Kellerman e dois meses depois abandonaram esta vila. Durante o reinado de D. João VI foi colocado um brasão de armas na fachada NO da Casa das Fardas;

Séc. 20 – Em 1910 retirou-se a coroa real do brasão da Casa das Fardas. A 11 de abril de 1925, a Lei n.º 1 766, DG, 1.ª série, n.º 78, concedeu à autarquia os fossos das

fortificações, os terrenos interiores, o forte de S. José, o Carragocho, o baluarte da Mancebia e anexos, para prolongamento de avenida, abertura de ruas, construção de bairro, de campo de férias e de mercado, e alargamento da vila. Em 1967 foi instalada uma Pousada no Castelo (com projeto do arq. Rui Ângelo do Couto).

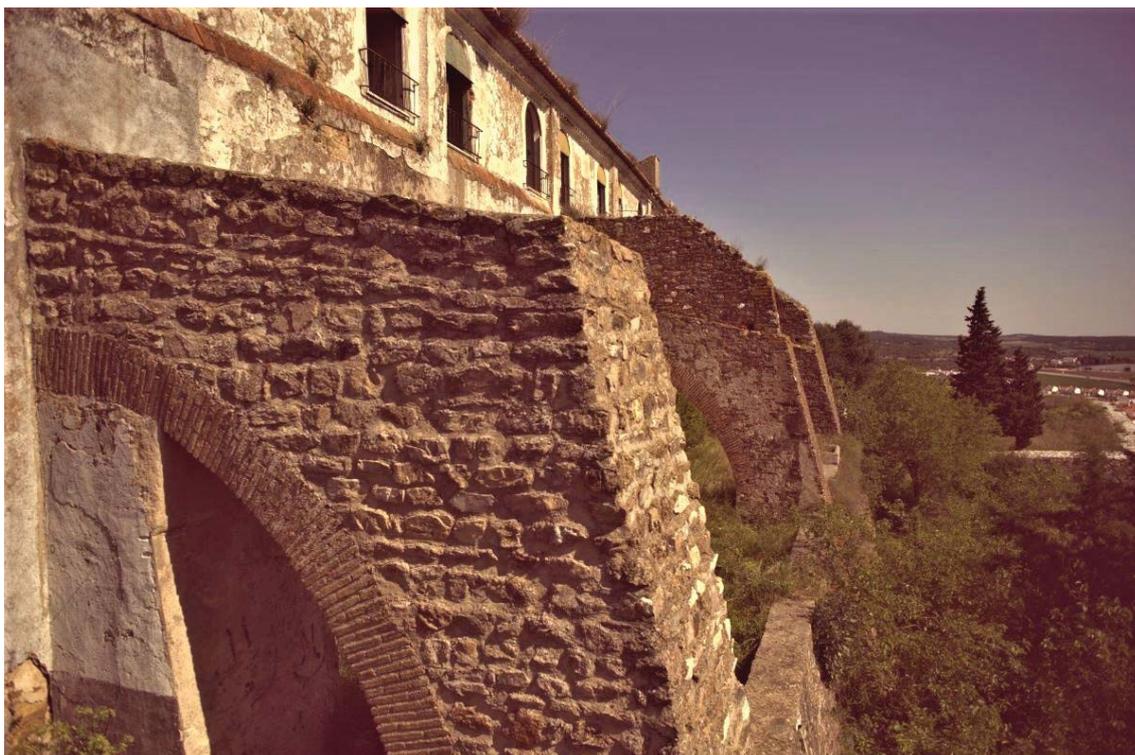
Séc. 21 - Em março e abril de 2004 a DGEMN / DREMS abriu dois concursos para obras de conservação dos panos de muralha e obras de recuperação, iluminação e arranjos dos espaços exteriores, respetivamente. E em 25 de julho de 2019 foi lançada a 2ª fase do Programa Revive, da qual faz parte o conjunto edificado Casa das Fardas.

¹ Fonte: SIPA.

² Fonte: CIDADE – Cidadãos pela Defesa do Património de Estremoz.

DESCRIÇÃO

Casa das Fardas



Este imóvel, projetado pelo Marquês de Tancos, apresenta planta retangular oblonga. Originalmente construído com dois andares interiores, possui grandes arcobotantes de alvenaria no alçado sudoeste. «No alçado oposto, muito transformado, virado para a Rua do Assento, existe ainda o brasão de armas do imóvel, do Reino Unido Portugal-Brasil (1816-1822), da época de D. João VI (1816-1826). Este brasão tem forma

circular, envolvido por composição emblemática de estuque. Falta-lhe a coroa real, apeada intencionalmente pelos revolucionários republicanos depois de 1910»¹.

A Casa das Fardas, juntamente com o Paiol de Santa Bárbara, o edifício da Cozinha da Casa das Fardas e outras pequenas edificações, como a antiga Casa do Guarda do Paiol, estão cercados pelo Revelim das Fardas ou de Santa Cruz, encostado aos muros do Assento e pelo Baluarte de Santa Bárbara ou das Ferrarias, no ângulo sudoeste, guarnecido de guaritas, flanqueando o Arco de Santarém.

O total amuralhamento da área urbana de Estremoz foi efetuado durante as grandes obras de meados do século XVII, dirigidas pelo jesuíta João Cosmader, nomeado responsável pelas fortificações do Alentejo por D. João IV. Esta segunda linha de fortificações faz a ligação entre um conjunto de baluartes, meios-baluartes e outros elementos desenvolvidos em planimetria poligonal, pentagonal e compósita, distribuídos pelas zonas alta e baixa da povoação.

¹ Fonte: Câmara Municipal de Estremoz.



Paiol de pólvora de Santa Bárbara

O Paiol de pólvora de Santa Bárbara, projetado pelo arquiteto e engenheiro militar António Carlos Andreis, foi construído em meados do século XVIII, na cidadela de Estremoz, junto ao Baluarte de Santa Bárbara ou das Ferrarias, em substituição do

antigo paiol situado na alcáçova que explodiu em 1698. O responsável pela obra foi o arquiteto e engenheiro militar Eugénio dos Santos de Carvalho.

Exemplar do reinado de D. João V, é antecedido por portal barroco, com um frontispício de mármore que ostenta as armas do rei e um nicho com pilastras envolvidas por grinaldas de flores, onde estava uma escultura de Santa Bárbara em mármore, a padroeira dos artilheiros (e de todos aqueles que trabalham com o fogo, como os mineiros e bombeiros). O coroamento do frontispício detinha dois merlões e pináculo.

«A estrutura do Paiol de planta retangular, é toda em alvenaria com paredes bastante espessas e com técnicas construtivas adequadas à sua função. (...) mostrando o conjunto uma forte unidade arquitetónica, estrutural e que se articula de um modo linear em cinco espaços (salas). É de ressaltar a grande abóboda da principal divisão interior (armazém de pólvora) com uma altura de 8m, conferindo uma espacialidade única. As duas pequenas antecâmaras que antecedem a entrada na sala principal, sem aberturas exteriores, apresentam um menor pé direito, têm cobertura plana e são igualmente em alvenaria. (...) Toda a estrutura terá cerca de 320m² de área de implantação e cerca de 226m² de possível área útil»¹.

Consta que a escultura de Santa Bárbara teria sido removida do local e guardada no Quartel do Regimento de Cavalaria de Estremoz. Sendo mais tarde transferida para a Escola Prática de Artilharia, em Vendas Novas. Em 2013, com a desativação dessa escola, as suas funções transitaram para a Escola das Armas situada em Mafra, local provável do paradeiro da “Santa Bárbara”.

¹ Fonte: Universidade de Évora

PROTEÇÃO

A Casa das Fardas, o Paiol de pólvora de Santa Bárbara, o edifício da Cozinha da Casa das Fardas e outras pequenas edificações, como a antiga Casa do Guarda do Paiol, afetos à concessão, integram a estrutura defensiva militar do conjunto fortificado de Estremoz, inserindo-se na Zona Especial de Proteção do Castelo de Estremoz, constituído pela muralha e respetivos baluartes da 1ª linha de fortificações do século XIII, pelas portas e baluartes da 2ª linha de fortificações do século XVII e pela Torre

das Couraças que se encontra classificada pela Portaria de 27-01-1972, publicada no DG, II Série, n.º 52, de 02-03-1972.

Também alguns troços de muralha do século XIII e dois baluartes do século XVII estão classificados como Monumento Nacional, pela Lei n.º 1766, DG, I Série, n.º 78, de 11-04-1925, e pelo Decreto n.º 9842, DG, I Série, n.º 137, de 20-06-1924.

CONCLUSÃO

«A estrutura urbana de Estremoz e as obras de fortificação ainda hoje prevalecem na maior parte, um património urbanístico e arquitectónico que deve ser entendido, preservado e valorizado no presente»¹. Desse património faz parte o conjunto edificado, denominado Casa das Fardas no Programa Revive, que se encontra há vários anos sem utilização, apresentando-se bastante degradado. O projeto a desenvolver deverá recuperar e valorizar este património histórico e cultural de interesse.

¹ Fonte: Margarida Valla, Historiadora.