



CONTRATO DE CONCESSÃO DA REQUALIFICAÇÃO, AMPLIAÇÃO E EXPLORAÇÃO, EM REGIME DE  
SERVIÇO PÚBLICO, DO PORTO DE RECREIO DE OLHÃO

ENTRE:

PRIMEIRO OUTORGANTE: DOCAPESCA, PORTOS E LOTAS, S.A., sociedade anónima de capitais públicos, (doravante, Docapesca ou Concedente), pessoa coletiva com o n.º 500086826, com sede na Avenida de Brasília – Pedrouços, 1400-038 Lisboa, neste ato representada pela Senhora Presidente do Conselho de Administração, Dra. Teresa Alexandra Meca Valverde Gouveia Coelho Estevão Pedro e pelo Vogal Prof. Sérgio Miguel Redondo Faias;

E

SEGUNDO OUTORGANTE: VERBOS DO CAIS, S.A (doravante, Verbos do Cais ou Concessionária), pessoa coletiva com o n.º 514153679, com sede no Condomínio Barra Velha, Rua da Padaria, bloco A, 4º esq. 8700 -239 Quelfes–Olhão neste ato representada por Maria Leonor Duarte Jara e Teresa Cristina Aires Aragão, na qualidade de administradores,

(Conjunta e abreviadamente designadas como Partes)

*Handwritten initials and signatures:*  
dy. [initials] [initials]

Considerando que:

- (A) A Docapesca lançou um concurso público para a atribuição da concessão da requalificação, ampliação e exploração, em regime de serviço público do Porto de Recreio de Olhão, sob o n.º DAJGD-CP-01-2016, na sequência de deliberação do Conselho de Administração, de 12 de setembro de 2016, no uso de competências próprias, nos termos do artigo 3.º, n.º 1 e artigo 7.º, n.º 1, alíneas *a)*, *b)* e *p)* do Decreto-Lei n.º 16/2014, de 3 de fevereiro, conforme anúncio publicado em II Série do Diário da República, de 22 de setembro de 2016;
- (B) O referido concurso, por deliberação de 27.01.2017, do Conselho de Administração da Docapesca Portos e lotas, S.A., foi adjudicado à VERBO DO CAIS – UNIPessoal, LDA.;
- (C) A Concessionária é uma sociedade anónima que resulta das alterações introduzidas ao contrato de sociedade da sociedade adjudicatária do concurso, conformando-se, por conseguinte, a sua circunstância com o disposto nas Cláusulas 11.º e seguintes;
- (D) A Concessionária apresentou os documentos comprovativos de tal conformidade, nos termos do n.º 17.2, alínea *c)*, do Programa do Concurso;
- (E) A Concessionária apresentou os documentos de habilitação, nos termos e para os efeitos do artigo 81.º, n.ºs 1, 2 e 3, e n.º 5, alínea *a)*, do Código dos Contratos Públicos, conforme o n.º 17.2, alínea *a)*, do Programa do Concurso;
- (F) A Concessionária prestou regularmente a caução prevista no n.º 18 do Programa do Concurso, conforme o n.º 17.2, alínea *b)*, do Programa do Concurso;
- (G) O Conselho de Administração da Docapesca aprovou a minuta do presente contrato, através da deliberação de 11 de Abril de 2017;

(H) Teresa Alexandra Meca Valverde Gouveia Coelho Estevão Pedro e Sérgio Miguel Redondo Faias foram designados representantes da Concedente, na qualidade de Administradores e Maria Leonor Duarte Jara e Teresa Cristina Aires Aragão, na qualidade de Administradores, foram designados representantes da Concessionária para a outorga do presente contrato;

É mutuamente aceite e reciprocamente acordado que o Contrato de Concessão passa a ter a seguinte redação e a reger-se pelo que em seguida se dispõe:

**CAPÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 1ª.**

**Objeto**

O presente Contrato regula *Concessão da requalificação, ampliação e exploração, em regime de serviço público, do Porto de Recreio de Olhão*, atribuída na sequência da adjudicação do concurso público n.º DAJGD-CP-01-2016.

**Cláusula 2ª.**

**Definições**

Para efeitos do presente Contrato, as palavras iniciadas por letra maiúscula, e salvo se do contexto resultar sentido diferente, têm o significado que lhes é conferido nas alíneas seguintes:

- a) **Ampliação:** as obras de ampliação do número de postos de amarração de embarcações disponibilizados no Porto de Recreio, abrangendo a Ampliação Inicial e a Ampliação Complementar;



- 4  
211
- b) **Ampliação Complementar:** a ampliação do número de postos de amarração de embarcações disponibilizados no Porto de Recreio para 504 (quinhentos e quatro), a executar nas condições referidas nas Cláusulas 30<sup>a</sup>. e seguintes;
  - c) **Ampliação Inicial:** a ampliação do número de postos de amarração de embarcações disponibilizados no Porto de Recreio para 340 (trezentos e quarenta), a executar nas condições referidas nas Cláusulas 27<sup>a</sup>. e seguintes;
  - d) **Área da Concessão:** a delimitação física da Concessão nos termos definidos na Cláusula 8<sup>a</sup>.;
  - e) **Bens Afetos à Concessão:** o universo dos bens integrantes do Estabelecimento da Concessão referidos na Cláusula 19<sup>a</sup>.;
  - f) **Caderno de Encargos:** documento integrante do presente Contrato, (incluindo os respetivos anexos), que contém as cláusulas jurídicas e técnicas que lhe servem de base;
  - g) **CCP:** o Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua redação atual;
  - h) **Concessão:** o conjunto de direitos e obrigações assumidos pela Concessionária nos termos do Contrato de Concessão, relativos à exploração, em regime de serviço público, do Porto de Recreio de Olhão e ao desenvolvimento das atividades complementares ou acessórias contratualmente previstas;
  - i) **Concurso:** procedimento pré-contratual, com o n.º DAJGC-CP-01-2016 que concorreu para a adjudicação da Concessão da requalificação, ampliação e exploração, em regime de serviço público, do Porto de Recreio de Olhão, objeto do presente Contrato;



- j) Contrato de Concessão (também abreviadamente designado como Contrato): o presente contrato, tal como aprovado pelo Conselho de Administração da Docapesca, por deliberação de 11.04.2017;
- k) Contrato de Sociedade: os estatutos da Concessionária, que constituem anexo ao Contrato, nos termos da Cláusula 5.<sup>a</sup>;
- l) Obras da Zona Terrestre: as obras de melhoramento, reparação, renovação, requalificação, infraestruturação e ordenamento da zona terrestre do Porto de Recreio, nomeadamente do terraplano confinante à doca, executadas sobre o Porto de Recreio no estado em que se encontre no momento da consignação prevista na Cláusula 43.<sup>a</sup> e não incluídas na respetiva Ampliação;
- m) Porto de recreio: o porto situado na Área da Concessão, destinado à navegação de recreio, que inclui, nomeadamente, as áreas portuárias, as áreas comerciais, as instalações de apoio e os serviços operacionais, seja na sua configuração atual, seja na configuração que resultar da sua Requalificação e Ampliação;
- n) Período de Exploração: o período de execução contratual das obrigações de exploração, referido na Cláusula 44.<sup>a</sup>;
- o) Período de Transição: o período de execução contratual prévio à consignação do Porto de Recreio, referido na Cláusula 42.<sup>a</sup>;
- p) Plano Geral da Concessão: documento integrante da Proposta, e circunstanciado na Cláusula 34.<sup>a</sup>, que define a estratégia da Concessionária durante todas as fases da Concessão, densificando o calendário e a forma de cumprimento das obrigações de construção e de exploração;

5  
A  
A

16  
2011

- q) Proposta: a Proposta adjudicada no âmbito do Concurso, parte integrante do presente Contrato e constituída por declaração de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos, Proposta Financeira e Plano Geral da Concessão;
- r) Regulamento de Utilização: o regulamento que estabelece as normas relativas às operações e condições de prestação e fruição dos serviços abrangidos pela Concessão, referido na Cláusula 54.<sup>a</sup>.
- s) Requalificação: as obras de requalificação do Porto de Recreio que compreendem as Obras da Zona Terrestre, referidas na Cláusula 27.<sup>a</sup>, n.º 1 e as obras da Ampliação Inicial, referidas na Cláusula 27.<sup>a</sup>, n.º 4.
- t) Utente: qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que seja utilizadora/utente dos bens e serviços concessionados.

### Cláusula 3.<sup>a</sup>

#### Epígrafes e Remissões

1. As epígrafes utilizadas no Contrato foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais dele emergentes, nem constituindo suporte para a sua interpretação ou integração.
2. As remissões ao longo do Contrato para cláusulas ou alíneas são efetuadas por referência ao Contrato, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

### Cláusula 4.<sup>a</sup>

#### Elementos do Contrato

1. O Contrato é composto pelo clausulado contratual e seu anexo.
2. O Contrato integra ainda os seguintes elementos:

16  
2011

- 7  
04
- a) O Caderno de Encargos e os seus anexos;
  - b) A Proposta.
3. Fazem parte integrante do Caderno de Encargos os seguintes anexos:
- a) Anexo 1: Localização do Porto de Recreio;
  - b) Anexo 2: Delimitação Física da Concessão;
  - c) Anexo 3: Especificações Técnicas e de Serviço;
  - d) Anexo 4: Caracterização do atual Porto de Recreio;
  - e) Anexo 5: Regulamento de Utilização Provisória das Infraestruturas do Porto de Recreio de Olhão.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do Contrato e seu anexo, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse Código.

#### Cláusula 5.ª

##### Anexo e interpretação

1. Para além dos elementos referidos no n.º 2 do artigo anterior, integram este contrato, como Anexo I, os estatutos da Concessionária e como Anexo II a delimitação da Concessão.
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 da Cláusula e do número anteriores e que tenham relevância na matéria em causa, e vice-versa.



**CAPÍTULO II**  
**OBJETO E ÂMBITO DA CONCESSÃO**

**Cláusula 6.<sup>a</sup>**

**Objeto da Concessão**

A Concessão tem por objeto:

- a) A exploração do Porto de Recreio, nos termos das Cláusulas 46.<sup>a</sup> e seguintes;
- b) A conceção e projeto, o financiamento e a construção das obras de Requalificação do Porto de Recreio e da respetiva Ampliação.

**Cláusula 7.<sup>a</sup>**

**Natureza da Concessão**

A Concessão do Porto de Recreio é estabelecida em regime de exclusivo.

**Cláusula 8.<sup>a</sup>**

**Localização do Porto de Recreio e delimitação física da Concessão**

A localização do Porto de Recreio consta da planta que integra o Anexo 1 do Caderno de Encargos e a delimitação física da área de terreno e do plano de água afeta à Concessão, com as coordenadas de referência, consta da planta que integra o Anexo 2 do presente contrato.

**Cláusula 9.<sup>a</sup>**

**Regime do risco**

1. A Concessionária assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à Concessão durante o prazo da

- sua duração, exceto quando o contrário resulte expressamente consagrado no presente Contrato de Concessão.
2. Em particular, a Concessionária assume o risco inerente aos licenciamentos ambientais necessários para o desenvolvimento da Ampliação do Porto de Recreio.
  3. A Concessionária assume, igualmente, o risco de procura das atividades integradas na Concessão, neste se incluindo o risco emergente de qualquer causa que possa dar origem à redução da procura dessas atividades, nomeadamente pelo facto de entrarem em funcionamento outros portos de recreio ou infraestruturas com fins semelhantes em localizações próximas do Porto de Recreio, incluindo no concelho de Olhão.
  4. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da Concessionária, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.

### CAPÍTULO III DURAÇÃO DA CONCESSÃO

#### Cláusula 10.ª

##### Prazo da Concessão

Salvo a ocorrência de alguma causa legal ou contratual que determine a sua prorrogação ou extinção antecipada, a Concessão terá o prazo máximo de 35 (trinta e cinco) anos, a contar do início de vigência do Contrato.

**CAPÍTULO IV**  
**OBJETO SOCIAL, SEDE E FORMA**

**Cláusula 11.ª**

**Objeto Social, Sede e Forma**

1. A Concessionária tem como objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração da Concessão, a exploração do Porto de Recreio e o exercício das demais atividades necessárias à execução do Contrato, sendo nulos e inoponíveis quaisquer atos que tenham por objeto a alteração do seu objeto social que não tenham sido previamente autorizados pela Concedente.
2. A Concessionária deve manter, ao longo de todo o período de duração da Concessão, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade anónima, regulada pela legislação em vigor.
3. Sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, o exercício pela Concessionária de quaisquer atividades distintas do seu objeto social, além de eventualmente a fazer incorrer no pagamento de indemnização pelos prejuízos causados por tal conduta, conferirá à Concedente o direito de lhe aplicar sanções ao abrigo do disposto na Cláusula 72.ª e, em caso de gravidade ou reiteração, o direito de resolver o Contrato por causa exclusivamente imputável à Concessionária.

**Cláusula 12.ª**

**Atividades complementares ou acessórias**

1. A Concessionária não pode exercer outras atividades para além das que expressamente constem do Contrato ou que sejam autorizadas pela Concedente.



2. Sempre que a Concessionária pretenda exercer atividades que não constem expressamente do Contrato, deve solicitar a prévia autorização escrita da Concedente.
3. Para os efeitos previstos no número anterior, durante o período de vigência do Contrato, a Concessionária pode apresentar propostas para, nos termos previstos no artigo 412.º do Código dos Contratos Públicos, desenvolver, dentro da Área da Concessão, outras atividades para além das que se encontram referidas no n.º 1, as quais devem incluir uma projeção económico-financeira e uma proposta para a partilha das correspondentes receitas.
4. Em alternativa à proposta de partilha de receitas prevista no número anterior, a Concessionária pode propor à Concedente a redução do valor das tarifas aplicadas pela Concessionária, ou outras contrapartidas, com expressão financeira, que beneficiem os Utentes do Porto de Recreio ou a própria Concedente.
5. O exercício de atividades complementares ou acessórias não pode, em caso algum, comprometer o bom e pontual cumprimento das obrigações da Concessionária emergentes do Contrato.
6. A Concedente emite decisão sobre a pretensão apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, equivalendo a falta de resposta no prazo indicado como indeferimento da pretensão.
7. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Concessionária é responsável por quaisquer prejuízos causados direta ou indiretamente pelo exercício de quaisquer atividades complementares ou acessórias a que se referem números anteriores.

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

8. A Concessionária é, ainda, responsável pela obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, bem como pela elaboração de contratos de seguros e pelo cumprimento de todos os requisitos legalmente exigidos para o exercício dessas atividades complementares ou acessórias.

#### Cláusula 13.ª

##### Capital Social e Fundos Próprios

1. O capital social da Concessionária não poderá ser reduzido sem que, para além do disposto sobre esta matéria no Código das Sociedades Comerciais, seja obtida prévia autorização da Concedente.
2. Os títulos representativos do capital social da Concessionária serão obrigatoriamente ações nominativas, não podendo o Contrato de Sociedade permitir a existência de ações ao portador.

#### Cláusula 14.ª

##### Contrato de Sociedade

1. Carecem de autorização prévia da Concedente todas as alterações ao Contrato de Sociedade, em especial as que incidam sobre o tipo de sociedade, o objeto social, o capital social, a modalidade e formas de representação dos valores mobiliários que o representam e/ou a sua respetiva transmissão ou oneração.
2. Quaisquer deliberações sobre fusão ou cisão da Concessionária carecem também, como condição de validade e eficácia, de autorização prévia da Concedente.

3. Com vista à obtenção das autorizações referidas nos números anteriores, a Concessionária comunicará à Concedente a intenção de alteração ou de fusão ou cisão, e os motivos que presidem à mesma, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias relativamente à reunião do órgão social competente para essa deliberação.
4. A Concedente pronunciar-se-á sobre a autorização requerida até à data fixada para a dita reunião, considerando-se as alterações sociais tacitamente aceites na ausência de comunicação escrita em contrário, comunicada à Concessionária até essa referida data.
5. A ocorrência das alterações referidas no n.º 1 ou n.º 2 anteriores, sem prévia autorização da Concedente, confere a esta o direito de exigir a reposição da situação existente antes da alteração, assim como o direito de aplicar sanções à Concessionária nos termos da Cláusula 72.ª.
6. Caso a Concessionária não reponha a situação existente antes da alteração não autorizada da Concedente, referidas no n.º 1 ou n.º 2, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias para tal fixado pela Concedente, esta poderá resolver o Contrato por causa imputável à Concessionária.

#### Cláusula 15.ª

##### Transmissão ou Oneração de Ações

1. Qualquer transmissão e/ou oneração dos valores mobiliários que representam o capital social da Concessionária carecem de autorização prévia por parte da Concedente, sendo aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 3 e 4 da cláusula anterior, devendo o Contrato de Sociedade referir expressamente esta situação.



J4  
EM

2. A inobservância do disposto no número anterior torna a transmissão e/ou oneração ineficaz perante a Concedente e, no caso de para tal ter concorrido ato ou omissão imputável à Concessionária, aqui se incluindo deliberações tomadas em assembleia geral, tal facto conferirá à Concedente o direito de aplicar sanções à Concessionária nos termos da Cláusula 72.<sup>a</sup> e/ou de resolver o Contrato por causa imputável à Concessionária.
3. A emissão, pela Concessionária, de quaisquer títulos ou instrumentos financeiros que permitam ou possam permitir, em certas circunstâncias, a subscrição, aquisição ou detenção de ações representativas do capital social da Concessionária em violação das regras estabelecidas no n.º 1 carece, sob pena de nulidade e, em qualquer caso, de inoponibilidade perante a Concedente, de autorização prévia da mesma, nos termos da presente cláusula.
4. A Concedente apenas poderá recusar a autorização à transmissão e/ou oneração dos valores mobiliários que representam o capital social da Concessionária quando haja fundado receio de que a alteração da estrutura acionista envolva um aumento do risco de incumprimento das obrigações emergentes do Contrato.
5. A Concessionária deverá entregar à Concedente todos os elementos necessários à apreciação do pedido relativo a essas transmissões e/ou onerações, entre os quais, no caso referido no número anterior, documentos que permitam efetuar a análise do risco aí referido, juntamente com uma exposição detalhada e fundamentada relativamente aos termos e condições em que serão efetuadas e à necessidade da sua realização.

J4  
EM

Cláusula 16.<sup>a</sup>

**Obtenção de Licenças e Outras Certificações**

A Concessionária deve obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do Contrato, bem como preencher os demais requisitos complementares para o mesmo fim, sendo igualmente da sua responsabilidade todas as consequências decorrentes da inexistência daquelas licenças, certificações, credenciações ou autorizações.

Cláusula 17.<sup>a</sup>

**Responsabilidade da Concessionária**

1. A Concessionária obriga-se a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à exploração do Porto de Recreio, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.
2. A responsabilidade pelo bom e integral cumprimento do Contrato, nomeadamente pela execução do Plano Geral da Concessão e pela correta exploração da Concessão, incumbe única e exclusivamente à Concessionária, ainda que esta recorra a outras empresas subcontratadas nos termos previstos da Cláusula 76.<sup>a</sup>.
3. A Concessionária responderá perante terceiros, pela culpa ou pelo risco, pelos prejuízos causados no âmbito da execução do Contrato, incluindo danos materiais e morais, continuados ou não, e lucros cessantes.
4. A Concessionária responderá também nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos na Concessão.



J6  
814

5. Constitui especial dever da Concessionária promover e exigir a qualquer parte terceira com quem venha a contratar que tome as medidas necessárias para salvaguarda da integridade física do público em geral e do pessoal afeto à Concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de segurança, higiene e saúde aplicáveis.
6. A Concessionária não será responsabilizada pelos danos que os Utentes possam sofrer em consequência de perturbações ocorridas nos serviços prestados no âmbito da Concessão que ocasionem interrupções no serviço, desde que resultem de caso fortuito ou de força maior ou de execução de obras previamente programadas, desde que, neste último caso, os Utentes tenham sido avisados com, pelo menos, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

#### Cláusula 18.ª

##### Utilidade Pública

1. A Concessionária, no âmbito execução do Contrato, goza dos direitos de utilizar o domínio público, requerer a constituição de servidões, a expropriação por utilidade pública, a constituição de zonas de proteção e o acesso a terrenos ou edifícios privados.
2. A Concedente, em caso de litígio, prestará à Concessionária, a requerimento fundamentado desta, todo o apoio necessário para o exercício dos direitos referidos no número antecedente.

*[Handwritten signatures and initials]*



**CAPÍTULO V**  
**BENS E MEIOS AFETOS À CONCESSÃO**

**Cláusula 19.<sup>a</sup>**

**Estabelecimento da Concessão**

1. O estabelecimento da Concessão é composto pelo conjunto dos bens, móveis e imóveis, que, pela Concedente ou pela Concessionária, estão ou venham a ser implantados na Área da Concessão ou a ser-lhes afetos, e pelos direitos e obrigações destinados à exploração do Porto de Recreio.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à Concessão todos os bens existentes à data de celebração do presente Contrato, nomeadamente os descritos no Anexo 4 do Caderno de Encargos e os a identificar no auto de consignação a que se refere a Cláusula 43.<sup>a</sup>, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pela Concessionária em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer à Concedente, à Concessionária ou a terceiros.
3. Estão afetos à Concessão, designadamente:
  - a) Os terrenos e o plano de água integrados nos limites físicos da Concessão;
  - b) As infraestruturas marítimas (cais, rampa varadouro, carreira de *Travel Lift*, pontões interiores e exterior);
  - c) A rede viária, a rede de abastecimento de água, a rede de águas residuais domésticas e pluviais, as redes de energia elétrica, iluminação e de telecomunicações, o sistema de controlo de acessos, que a Concedente venha a colocar, total ou parcialmente, ao serviço

- da Concessão;
- d) Os edifícios, as instalações, as infraestruturas, os equipamentos, as ferramentas, os utensílios, as peças de reserva, as vedações e outros bens afetos de modo permanente e necessário à Concessão e que competirá à Concessionária construir ou adquirir e afetar-lhe;
  - e) Todos os direitos de propriedade intelectual e industrial de que a Concessionária seja titular e que estejam afetos à Concessão;
  - f) Quaisquer outros bens afetos à Concessão, desde que diretamente relacionados com a exploração concessionada.
4. Podem ainda ser integrados no estabelecimento, se nisso acordarem as Partes, determinados terrenos e instalações que interessem ao exercício de atividades diretamente relacionadas com a exploração do Porto de Recreio, sem prejuízo do eventual direito a ser indemnizado por parte de terceiros.
5. A Concedente, ao outorgar o Contrato, põe à disposição da Concessionária os bens imóveis que constam do Anexo 4 do Caderno de Encargos e os demais que forem identificados no auto de consignação previsto na Cláusula 43.ª, obrigando-se esta a desenvolver todas as atividades necessárias e convenientes para a correta manutenção, reparação, renovação e melhoria desses bens.
6. Enquanto durar a Concessão, a propriedade dos bens, equipamentos, infraestruturas e instalações afetos à Concessão e que tiverem origem em investimentos da Concessionária pertencerá a esta, revertendo para a Concedente finda a Concessão, quaisquer que sejam as obras de melhoramento ou os novos equipamentos integrados.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



19  
817

7. Todas as infraestruturas e equipamentos postos à disposição pela Concedente manter-se-ão propriedade da mesma sendo a sua posse transferida para a Concessionária com o auto de consignação previsto na Cláusula 43.ª.
8. A Concessionária deve submeter à Concedente, até 31 de maio de cada ano, o inventário discriminativo do conjunto de bens afetos à Concessão, bem como dos direitos que integram a Concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam, referido a 31 de dezembro do ano anterior, com a indicação dos correspondentes valores de aquisição.
9. Os inventários a que se refere o número anterior devem mencionar quaisquer operações materiais ou jurídicas que tenham por objeto esses bens, independentemente da sua titularidade, bem como os respetivos valores para efeitos de seguros (valores de reconstrução, reparação ou reposição).
10. Sem prejuízo do disposto noutras cláusulas, durante a vigência do Contrato, a Concessionária é titular dos direitos reais sobre os bens que integram o Porto de Recreio que não pertençam ao domínio público ou privado de entidades públicas e que não sejam propriedade de entidades privadas.
11. Sem prejuízo do disposto noutras cláusulas, a Concessionária não pode, sem autorização prévia escrita da Concedente, e sob pena de nulidade e de inoponibilidade, celebrar, por qualquer forma, contratos que tenham por efeito a promessa ou a efetiva cedência, alienação ou oneração de quaisquer bens, ou direitos sobre bens afetos ao Porto de Recreio.

*[Handwritten signatures and initials]*



12. Para o efeito do disposto no número anterior, a Concessionária deve pedir autorização com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência relativamente à data prevista para a celebração do respetivo negócio jurídico, que se considera concedida se a Concedente nada disser dentro desse prazo.
13. O pedido de autorização previsto no número anterior deve ser instruído com a minuta do negócio jurídico em causa e com a indicação dos bens funcionalmente aptos à manutenção da prossecução das atividades a que estão afetos os bens a ceder, alienar ou onerar.
14. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a Concessionária pode, mediante prévia autorização escrita da Concedente, alienar bens móveis não essenciais que integram a Concessão, se proceder à sua imediata substituição por outros com condições de operacionalidade, qualidade e funcionamento idênticas ou superiores.
15. Os bens móveis que, comprovadamente, tenham perdido utilidade são abatidos ao inventário, mediante prévia autorização escrita da Concedente, que se considera concedida se esta não se opuser no prazo de 20 (vinte) dias contados da receção do pedido de abate.
16. A Concessionária obriga-se a não adotar quaisquer comportamentos, por ação ou omissão, suscetíveis de pôr em causa os direitos e obrigações da Concedente relativamente ao Porto de Recreio.

#### Cláusula 20.ª

##### **Constituição e transmissão de direitos reais e arrendamento**

1. A Concessionária pode ser autorizada pela Concedente a transmitir o direito de propriedade ou outros direitos reais de que é titular sobre os imóveis destinados a serviços complementares ou acessórios de natureza comercial, industrial ou desportiva implantados na Área da Concessão, bem como dar os mesmos de arrendamento a terceiros.

21  
AY

2. A autorização dos negócios jurídicos referidos no número anterior não prejudica que a Concessionária permaneça responsável perante a Concedente pela adequada exploração dos estabelecimentos instalados nos imóveis em causa, devendo tais negócios de transmissão contemplar cláusulas modais, nomeadamente de reversão ou resolução, que devem ser previamente aprovadas pela Concedente, que assegurem a capacidade da Concessionária poder permanentemente controlar e reagir a eventos que comprometam o cumprimento das suas obrigações para com a Concedente, revertendo ou resolvendo o contrato de transmissão dos bens em causa, devendo tais ónus, se for o caso, ficar registados na conservatória do registo predial competente.
3. O direito de propriedade sobre as construções promovidas pela Concessionária na Área da Concessão, incluindo as construções transmitidas nos termos do n.º 1 reverterá automaticamente para a Concedente no termo do prazo da Concessão, devendo esse ónus ficar registado na conservatória do registo predial competente; os contratos de arrendamento que tenham por objeto os mesmos bens caducam no momento em que se extinguir o Contrato, seja por que causa for, devendo esse efeito ficar expressamente estabelecido naqueles contratos.
4. Os pedidos de autorização referidos no n.º 1 só podem ser recusados quando haja fundado receio de que os negócios em causa aumentem o risco de incumprimento das obrigações emergentes do Contrato e consideram-se tacitamente deferidos se, no prazo de 30 (trinta) dias após a sua apresentação, a Concedente nada disser em contrário.

J  
LJ  
#  
SK



**Cláusula 21.<sup>a</sup>**

**Obrigações existentes**

Todas as obrigações da Concedente referentes à exploração do Porto de Recreio serão transmitidas, nos termos e condições constantes deste Contrato, para a Concessionária e por ela pontualmente cumpridas.

**Cláusula 22.<sup>a</sup>**

**Obrigações futuras**

Todos os contratos celebrados pela Concessionária com terceiros referentes ao objeto da Concessão deverão incluir uma cláusula reservando expressamente à Concedente a faculdade de se substituir à Concessionária, no caso de sequestro da Concessão e de resolução, resgate ou outro meio de extinção do Contrato.

**Cláusula 23.<sup>a</sup>**

**Equipamentos e Stocks**

A Concedente não dispõe de *stocks* de consumíveis e substituíveis dos equipamentos que integram a Concessão, nem fica obrigada a fornecê-los à Concessionária.

**Cláusula 24.<sup>a</sup>**

**Cauções**

A Concedente não dispõe à data da assinatura do Contrato de cauções que lhe hajam sido prestadas por fornecedores e empreiteiros relativas à edificação do Porto de Recreio, não ficando por isso obrigada a transferir para a Concessionária qualquer caução para garantia dos bens que atualmente integram o Porto de Recreio descritos no Anexo 4 do Caderno de Encargos e a identificar no auto de consignação a que se refere a Cláusula 43.<sup>a</sup>.

*Ly. # ni*



### Cláusula 25.<sup>a</sup>

#### Recebimentos e Pagamentos

1. Todos os recebimentos e pagamentos correspondentes a fornecimentos e aquisições realizados anteriormente à data de início do Período de Exploração deverão ser remetidos pela Concessionária à Concedente em encontro de contas trimestral.
2. A Concessionária desenvolverá todas as ações e tomará todas as medidas de boa gestão para promover a boa cobrança da faturação relativa aos fornecimentos referidos no número anterior, assumindo igualmente todos os encargos que daí advenham, nos termos e condições definidos no Contrato.
3. As obrigações de transferência e de cobrança referidas nos números anteriores terminam doze meses após a data de início do Período de Exploração, momento em que deverá a Concessionária devolver à Concedente todos os documentos de cobrança referentes à faturação mencionada no n.º 2 para que esta possa assegurar diretamente a sua cobrança.

### Cláusula 26.<sup>a</sup>

#### Reversão

1. No final do Contrato, a propriedade de todos os bens, infraestruturas, instalações e equipamentos, com as exceções dos *stocks* de consumíveis e substituíveis, integrados na Concessão ou a esta afetos, reverterão, sem qualquer encargo, para a Concedente, em perfeito estado de funcionamento e manutenção.
2. Nomeadamente, reverterão para a Concedente, nos termos do disposto no número anterior, as instalações, equipamentos, infraestruturas e

JS  
LJ.  
SV

quaisquer outros bens:

- a) Que tenham sido postos à disposição da Concessionária pela Concedente ou por quaisquer outras entidades públicas ou privadas durante o prazo da Concessão e se tenham integrado ou estejam afetos à mesma;
  - b) Que tenham sido construídos ou adquiridos pela Concessionária e se tenham integrado ou estejam afetos à Concessão.
3. No final do Contrato, se a Concedente assim o entender, reverterão ainda para esta os *stocks* de consumíveis e substituíveis diretamente afetos à Concessão em estado de conservação que permita a sua utilização ou prestação dos serviços em causa, sem quebra de qualidade e continuidade.
4. A reversão dos bens referidos no número anterior far-se-á a título oneroso, sendo o valor dos bens dela objeto determinado por acordo entre as Partes.

## CAPÍTULO VI

### OBRIGAÇÕES DE PROJETO E CONSTRUÇÃO

#### SECÇÃO I

#### FASE DE REQUALIFICAÇÃO DO ATUAL PORTO DE RECREIO

#### Cláusula 27.ª

##### Âmbito

1. A Concessionária fica obrigada a projetar, a licenciar e a executar as Obras da Zona Terrestre tendo por base o estado do terraplano que integra a Área da Concessão descrito no auto de consignação previsto na Cláusula 43.ª.
2. As Obras da Zona Terrestre a executar são as indicadas no Plano Geral da

- Concessão para a instalação e desenvolvimento dos serviços referidos na Cláusula 35.<sup>a</sup> e para cumprimento de outras obrigações estabelecidas no presente Contrato.
3. A Concessionária fica obrigada a projetar e a executar as obras da Ampliação Inicial, obtendo junto das autoridades competentes os pareceres e autorizações necessários.
  4. As obras da Ampliação Inicial a executar são as relativas à construção de novos postos de amarração para embarcações, observado o limite máximo de capacidade do Porto de Recreio de 340 postos de amarração e, bem assim, todas as que constem do Plano Geral da Concessão, desde que, em qualquer caso, devidamente autorizadas e/ou licenciadas pelas autoridades competentes.
  5. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o projeto das obras da Ampliação Inicial podem prever uma reconfiguração da tipologia dos atuais postos de amarração de embarcações, de tal modo que o resultado final do projeto no que toca a postos de amarração disponibilizados não exceda os 340 postos de amarração para embarcações com comprimento fora a fora até 12m, podendo, contudo, 7% desses postos de amarração serem destinados a embarcações de comprimento superior.

#### Cláusula 28.<sup>a</sup>

##### Prazos relativos à execução das Obras da Zona Terrestre

1. A Concessionária obriga-se a apresentar à Concedente para aprovação o projeto de execução das Obras da Zona Terrestre no prazo de 9 (nove) meses a contar da consignação prevista na Cláusula 43.<sup>a</sup>, sem prejuízo de poder solicitar à Concedente aprovações intercalares para fases anteriores de desenvolvimento do projeto.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as aprovações são concedidas no



- prazo de 30 (trinta) dias a contar da apresentação dos projetos pela Concessionária, considerando-se atribuídas se nesse prazo a Concedente não proferir decisão expressa de aprovação.
3. O prazo referido no número anterior suspende-se sempre que a Concedente solicite esclarecimentos sobre o projeto e até que os mesmos sejam prestados pela Concessionária, e sempre que a Concedente convoque por escrito a Concessionária para sessões de trabalho, que podem envolver o Município de Olhão, e até que as mesmas sejam formalmente encerradas ou que passem 30 (trinta) dias desde a última reunião sem que a Concedente convoque uma nova reunião de trabalho; o prazo referido no número anterior interrompe-se sempre que a Concedente solicite alterações relevantes aos projetos em causa, caso em que deve ser concedido à Concessionária um prazo razoável para essas reformulações.
  4. A Concessionária obriga-se a apresentar o projeto de execução das Obras da Zona Terrestre para licenciamento às autoridades municipais competentes no prazo de 30 (trinta) dias a contar da aprovação do mesmo pela Concedente nos termos dos números anteriores.
  5. A Concessionária obriga-se a desenvolver, de forma diligente, todos os esforços para que o licenciamento municipal dos projetos referidos nos números anteriores se desenrole de forma expedita, dentro dos prazos normalmente associados ao tipo de licenciamentos 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.
  6. No caso de, por facto culposo imputável à Concessionária, o licenciamento dos projetos referidos no número anterior sofrer um atraso superior a 1 (um) mês, a Concedente pode aplicar-lhe uma multa contratual nos termos da Cláusula 72ª.

sem prejuízo da possibilidade de resolução do Contrato nos termos da Cláusula 81.<sup>a</sup>.

7. A Concessionária obriga-se a executar as Obras da Zona Terrestre no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses a contar do licenciamento municipal do projeto de execução.

### Cláusula 29.<sup>a</sup>

#### Prazos relativos à execução das obras da Ampliação Inicial

1. A Concessionária obriga-se a apresentar à Concedente para aprovação o projeto de execução das obras da Ampliação Inicial no prazo de 9 (nove) meses a contar da consignação prevista na Cláusula 43.<sup>a</sup>, sem prejuízo de poder solicitar à Concedente aprovações intercalares para fases anteriores de desenvolvimento do projeto.
2. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, à aprovação do projeto de execução pela Concedente aplicam-se os n.ºs 2 e 3 da cláusula anterior com as necessárias adaptações.
3. Se o projeto de execução apresentado pela Concessionária implicar, atendendo ao respetivo conteúdo, que as autoridades competentes determinem que o mesmo deve ser sujeito a um procedimento de avaliação de incidências ambientais, nos termos do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na versão em vigor, ou de um procedimento de avaliação de impacte ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na versão em vigor, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 3 a 7 da Cláusula 31.<sup>a</sup>.
4. A Concessionária 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, sem prejuízo do artigo 314.º, n.º 2, do CCP desde que verificados os respetivos pressupostos.

5. A Concessionária obriga-se a desenvolver, de forma diligente, todos os esforços para que os procedimentos de licenciamento ambiental referidos no número anterior, bem como os procedimentos de obtenção de quaisquer outras licenças, autorizações ou pareceres se desenrolem de forma expedita, dentro dos prazos normalmente associados ao tipo de procedimentos em causa, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 5 e 6 da Cláusula 28.ª.
6. A Concessionária obriga-se a executar as obras da Ampliação Inicial no prazo de 12 (doze) meses a contar da aprovação pela Concedente do projeto de execução, ou a contar do respetivo licenciamento ambiental no caso de se verificar a situação prevista no n.º 3.

## SECÇÃO II

### AMPLIAÇÃO COMPLEMENTAR

#### Cláusula 30.ª

##### Âmbito

1. A Concessionária fica obrigada a projetar, a promover o licenciamento ambiental e a executar as obras da Ampliação Complementar referidas no número seguinte.
2. As obras de ampliação do Porto de Recreio a contemplar nesta fase são aquelas que constam do capítulo correspondente das Especificações Técnicas e de Serviço (Anexo 3 ao Caderno de Encargos), bem como do Plano Geral da Concessão; em

particular a obrigação de expandir a doca para dotá-la com um total de 504 postos de amarração de embarcações.



### Cláusula 31.ª

#### Prazos de elaboração do estudo prévio e licenciamento ambiental

1. A Concessionária obriga-se a apresentar à Concedente, para aprovação, o estudo prévio das obras abrangidas pela Ampliação Complementar no prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da consignação prevista na Cláusula 43.ª, sem prejuízo de poder solicitar à Concedente aprovações intercalares para fases anteriores de desenvolvimento do projeto.
2. Ao procedimento de aprovação do estudo prévio pela Concedente referido no número anterior aplica-se o estabelecido nos n.ºs 2 e 3 da Cláusula 28.ª.
3. A Concessionária obriga-se e elaborar o Estudo de Impacte Ambiental que a lei imponha às obras abrangidas pela Ampliação Complementar e a apresentá-lo à Concedente, devidamente instruído, com vista a permitir que a obtenção da correspondente Declaração de Impacte Ambiental seja assegurada no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da aprovação daquele estudo prévio pela Concedente, aplicando-se ao cumprimento desta obrigação, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 5 e 6 da Cláusula 28.ª.
4. No caso de a construção das obras referidas no n.º 2 da cláusula anterior se revelar inviável na sequência do processo de avaliação de impacte ambiental, as Partes poderão acordar na revisão do Contrato, do estudo prévio e do Plano Geral da Concessão por forma a tentar viabilizar o projeto relativo à Ampliação Complementar, desde que essa revisão não desvirtue, no essencial, os objetivos de interesse público inerentes a esta ampliação da doca nem o equilíbrio financeiro inerente à extensão do prazo da Concessão previsto na Cláusula 10.ª.
5. Para efeitos do número anterior, considera-se uma revisão "não essencial" do projeto aquela que assegure uma ampliação relevante da capacidade da doca em termos de novos postos de amarração de embarcações de recreio; por seu turno, considera-se que a revisão contratual não põe em causa, no essencial, o equilíbrio

financeiro da Concessão quando o volume de investimento a realizar para a execução do projeto revisto não seja inferior àquele que estava previsto na Proposta para a Ampliação Complementar.

6. A Concessionária obriga-se a incorporar no projeto as alterações que se imponham na sequência da tramitação do procedimento de Avaliação de Impacte Ambiental, bem como a executar, a suas expensas, as medidas de minimização e compensação que venham a ser impostas, pelas quais é exclusivamente responsável, sem prejuízo da aplicação do artigo 314.º, n.º, 2 do CCP, desde que verificados os respetivos pressupostos.
7. A concessionária pode optar por cumprir a obrigação estabelecida no n.º 1 com a apresentação, desde logo, do projeto de execução das obras da Ampliação Complementar, caso em que não se aplica a cláusula seguinte.

#### Cláusula 32.ª

##### Aprovação e licenciamento ambiental do projeto de execução

1. A Concessionária fica obrigada à elaboração do projeto de execução das obras da Ampliação Complementar e a submetê-lo à aprovação da Concedente no prazo de 6 (seis) meses a contar da emissão da Declaração de Impacte Ambiental relativa ao estudo prévio referido no n.º 1 da cláusula anterior.
2. Ao procedimento de aprovação do projeto de execução pela Concedente referido no número anterior aplica-se o estabelecido nos n.ºs 2 e 3 da Cláusula 28.ª.
3. O projeto de execução referido no n.º 1 deve estar devidamente instruído com vista a permitir à Concedente a obtenção do RECAPE previsto no Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, no prazo de 6 (seis) meses a contar da respetiva aprovação.
4. Ao cumprimento das obrigações referidas no número anterior aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos n.ºs 5 e 6 da Cláusula 28.ª.



### **Cláusula 33.ª**

#### **Execução das obras**

A Concessionária obriga-se a executar as obras abrangidas pela Ampliação Complementar no prazo de 12 (doze) meses a contar da emissão do correspondente RECAPE, tal como previsto na Cláusula 32.ª, n.º 3, ou da Declaração de Impacte Ambiental, no caso de a Concessionária se prevalecer da prerrogativa prevista no n.º 7 da Cláusula 31.ª.

### **SECÇÃO III**

#### **PLANO GERAL DA CONCESSÃO, PROJETO E OBRAS**

### **Cláusula 34.ª**

#### **Plano Geral da Concessão**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a Concessionária obriga-se ao cumprimento da programação e dos compromissos específicos plasmados no Plano Geral da Concessão, que, no seu conjunto, refletem a sua visão estratégica sobre a exploração do Porto de Recreio de Olhão.
2. O Plano Geral da Concessão poderá ser adaptado no que concerne às obrigações de exploração da Concessionária a partir do quinto ano a contar do início de produção de efeitos do Contrato de Concessão, mediante proposta da Concessionária, apresentada com dois anos de antecedência, desde que essa revisão não implique uma alteração fundamental ao Contrato de Concessão, que se contenha dentro dos limites impostos pelo artigo 313.º do CCP e que, quando aplicável, se observe, com as necessárias adaptações, a obrigação de partilha de benefícios estabelecida no artigo 341.º do mesmo Código.
3. Na falta de acordo quanto às alterações a introduzir, vigorará o Plano Geral da



Concessão inicialmente previsto, sem prejuízo de a Concedente poder impor modificações nos termos previstos na Cláusula 74.<sup>a</sup>.

### Cláusula 35.<sup>a</sup>

#### Serviços Básicos e Complementares

1. A Concessionária obriga-se a disponibilizar na Concessão os "Serviços Básicos" indicados nas Especificações Técnicas e de Serviço constantes do Anexo 3 ao Caderno de Encargos e os "Serviços Complementares" indicados no Plano Geral da Concessão, assegurando a realização e afetação das obras, instalações, infraestruturas e equipamentos necessários para o efeito.
2. Os "Serviços Básicos" devem ser disponibilizados, o mais tardar, a partir dos seguintes termos iniciais:
  - a) Os serviços de vigilância 24/24 horas, a rede de combate a incêndios, o estacionamento automóvel na área reservada para o efeito na planta que consta do Anexo 2 ao Caderno de Encargos, o serviço permanente de receção e despedida de embarcações, os serviços de limpeza do Porto de Recreio, de recolha dos lixos e dos óleos usados e disponibilização de serviços de sinalização marítima e de transmissões rádio, ecopontos, a partir da consignação referida na Cláusula 43.<sup>a</sup>;
  - b) Os serviços de disponibilização de cartões de acesso aos passadiços flutuantes, os serviços de videovigilância, os serviços de primeiros socorros e os serviços de receção ao público em geral, no prazo de 6 meses a contar da consignação referida na Cláusula 43.<sup>a</sup>;
  - c) Os restantes serviços terão que ser disponibilizados no prazo de 24 meses a contar da consignação referida na Cláusula 43.<sup>a</sup>.
3. Os "Serviços Complementares" devem ser disponibilizados, o mais tardar, a partir do termo do prazo de 3 (três) meses a contar da conclusão das Obras da Zona

Terrestre.

### **Cláusula 36.ª**

#### **Estudos e Projetos**

1. Compete à Concessionária promover por sua conta e inteira responsabilidade a elaboração de estudos e projetos relativos às obras abrangidas na Concessão.
2. Os estudos e projetos referidos no número anterior devem ser elaborados e organizados de acordo com o disposto nas normas legais e regulamentares e no presente Contrato, em especial nas Especificações Técnicas e de Serviço constantes do Anexo 3 ao Caderno de Encargos, sendo integrados, no mínimo pelos documentos estabelecidos na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de julho.
3. As normas a observar na elaboração dos estudos e projetos que não sejam indicadas no Contrato, nem constem de disposições legais ou regulamentares em vigor ou das condições gerais e específicas de execução das obras apresentadas pela Concessionária na Proposta, deverão ser as que melhor se coadunem com a técnica de construção das obras abrangidas na Concessão.
4. Os estudos e projetos 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 37.ª**

#### **Aprovação de projetos**

1. As obras a realizar só podem ser iniciadas após a aprovação dos respetivos projetos pela Concedente e a emissão das licenças legalmente exigidas pelas autoridades competentes, sem prejuízo dos levantamentos, sondagens e outras recolhas de dados que se afigurem necessários para o desenvolvimento dos estudos e projetos.
2. Quando legalmente aplicável, os projetos a apresentar pela Concessionária devem



- ser acompanhados de estudo de impacte ambiental, para serem submetidos a avaliação de impacte ambiental, nos termos da legislação em vigor, não resultando para a Concedente qualquer ónus ou risco financeiro associado ao processo de licenciamento ambiental, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 4 a 6 da Cláusula 31.ª.
3. A Concedente reserva-se o direito de apreciar os planos, estudos, anteprojetos, estudo de impacte ambiental e projetos de execução das obras a desenvolver na Área da Concessão, antes de a Concessionária os submeter a aprovação das autoridades competentes, com vista a verificar a sua conformidade com o disposto no Contrato e indicando, se for caso disso, as alterações que lhes devem ser introduzidas.
  4. A aprovação pela Concedente de quaisquer projetos que lhe sejam submetidos pela Concessionária não exime esta de obter junto das demais autoridades competentes as aprovações e licenciamentos necessários à sua execução, nomeadamente os licenciamentos ambientais e municipais legalmente exigidos, nem de quaisquer responsabilidades ou efeitos associados pelo presente Contrato à não aprovação ou ao não licenciamento desses projetos pelas referidas autoridades públicas.

#### Cláusula 38.ª

##### Projetos de Execução

1. O Plano Geral da Concessão será concretizado em projetos de execução, que deverão ser totalmente compatíveis com os objetivos e prioridades estabelecidos naquele.
2. Os projetos de execução relativos às obras previstas no Plano Geral da Concessão deverão ser apresentados à Concedente nos prazos estabelecidos para o efeito nas Cláusulas 28.ª, 29.ª e 32.ª do presente Contrato, acompanhados com o parecer de revisão emitido por entidades técnicas independentes.



3. As eventuais alterações aos projetos de execução que se revelem necessárias no contexto de execução das obras devem ser previamente autorizadas pela Concedente, devendo a Concessionária juntar o respetivo projeto de alteração, excetuando-se aquelas que, pelas suas características, não afetam a solução adotada, devendo, no entanto, a Concessionária dar conhecimento à Concedente no prazo de 30 (trinta) dias após a respetiva alteração.
4. Cada projeto de execução deverá definir os processos de construção, a natureza dos materiais e equipamentos a utilizar, descrevendo de forma detalhada e tão exhaustiva quanto possível as diversas situações de trabalhos, materiais e equipamentos cuja utilização se torne possível ou mais conveniente durante a realização das obras e todos os procedimentos e normas a cumprir na execução das mesmas.
5. Cada projeto de execução deverá conter, para além dos elementos estabelecidos na Portaria n.º 701-H/ 2008, de 29 de julho, os seguintes elementos:
  - a) Volume síntese de apresentação geral da obra a realizar, com a designação, descrição e composição dos investimentos;
  - b) O respetivo Caderno de Encargos, caso se destine a ser executada por terceiros;
  - c) Justificação dos investimentos a realizar e a sua inserção no Plano Geral da Concessão;
  - d) Parcela do valor global do investimento em ativo fixo corpóreo, correspondente a 3.350.000,00 (três milhões, trezentos e cinquenta mil euros), conforma consta da Proposta Financeira – parte integrante deste Contrato – que a Concessionária pretende executar com a obra em causa;
  - e) Mapa de medição de trabalhos;
  - f) Orçamentos;

- g) Cronograma financeiro.
6. Os projetos de todas as obras compreendidas no âmbito da Concessão deverão sujeitar-se às normas legais e regulamentares em vigor e ser submetidos às entidades para o efeito competentes, devendo ficar no local da obra um exemplar do projeto aprovado, em bom estado de conservação e ao dispor da entidade fiscalizadora.

### Cláusula 39.ª

#### Execução das obras

1. Em tudo o que respeite às obras abrangidas pelo Contrato, é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime que decorre do artigo 426.º do CCP.
2. Em todos os contratos que celebre com terceiros para realização de obras, a Concessionária obriga-se a inserir uma cláusula que permita à Concedente, ou a quem esta indicar, exercer os poderes de dono de obra pública que resultam do estabelecido no número anterior.
3. A Concessionária 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, municipais ou portuárias, que tenham de articular-se com o empreendimento em causa.
4. A Concessionária pode contratar a execução das obras e a implantação ou montagem de instalações e equipamentos com empresas de reconhecida competência, cuja identidade deve comunicar à Concedente.
5. A Concessionária não poderá dar início à execução das obras sem que a Concedente tenha previamente aprovado os projetos de execução, devendo a Concessionária informar ainda a Concedente dos respetivos cadernos de encargos e normas técnicas de construção, bem como da data prevista para o seu início.
6. 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 da presente Concessão.

#### Cláusula 40.ª

##### Conclusão das obras

7. As obras a executar pela Concessionária em cumprimento do presente Contrato (incluindo o Plano Geral da Concessão) consideram-se concluídas após a emissão de um auto de vistoria assinado por representantes de ambas as Partes, que ateste que as mesmas se encontram corretamente executadas e em conformidade com o estabelecido no Contrato.
8. A Concessionária notifica a Concedente para a realização das vistorias relativas às Obras da Zona Terrestre, Ampliação Inicial e Ampliação Complementar, as quais devem ser asseguradas pela Concedente no prazo de 30 (trinta) dias após aquela notificação.
9. No caso de ocorrer um atraso nas vistorias ou na emissão dos correspondentes autos por facto imputável à Concedente, as obras não se consideram concluídas, mas esse atraso não é contabilizado como mora da Concessionária.
10. Quando as obras revelem deficiências consideradas de pormenor pela Concedente, o auto de vistoria pode ser emitido "com reservas", desde que a Concessionária se comprometa a corrigir essas deficiências no prazo razoável que lhe for determinado.

#### Cláusula 41.ª

##### Relatórios de execução do investimento em obras e consequência do incumprimento

1. No prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão de casa uma das fases de obra, isto é, Obras da Zona Terrestre, Ampliação Inicial e Ampliação Complementar, a



- Concessionária apresenta à Concedente um relatório de execução dos investimentos em ativo fixo corpóreo a que se comprometeu na Proposta.
2. O relatório referido no número anterior deve incluir e ser acompanhado das informações e da documentação que permitam comprovar a execução financeira do investimento em ativo fixo corpóreo assumido pela Concessionaria na Proposta para a fase de obra em causa, nomeadamente orçamentos, relatórios de execução orçamental, elementos contabilísticos, faturas e recibos.
  3. Para efeitos do cumprimento da obrigação de investimento referida no número anterior são elegíveis todas as despesas comprovadamente incorridas com a execução dos "projetos de execução" das obras em causa, independentemente de essa execução ser assegurada diretamente pela Concessionária ou por terceiros.
  4. No caso de a Concedente verificar que o investimento realizado em cada uma das fases de obra referidas no n.º 1 é inferior ao valor do investimento a que a Concessionária se comprometeu para a fase em causa no cronograma de realização do investimento constante do Plano Geral da Concessão, tem o direito de exigir à Concessionária o pagamento do diferencial que fundadamente considere existir.
  5. Os diferendos quanto à existência e ao montante do crédito da Concedente apurado nos termos do número anterior são dirimidos pelo Tribunal Arbitral referido na Cláusula 89ª, sem prejuízo da possibilidade de a Concedente recorrer imediatamente à caução prestada pela Concessionária para assegurar a sua satisfação.

**CAPÍTULO VII**  
**EXPLORAÇÃO**  
**SECÇÃO I**  
**INÍCIO DA EXPLORAÇÃO**

**Cláusula 42.ª**

**Período de Transição**

1. Após o início de produção de efeitos do Contrato, e por um período de 60 (sessenta) dias, decorrerá o Período de Transição que tem por objetivo permitir à Concessionária o desenvolvimento de todas as ações de preparação da estrutura (de pessoal e de meios técnicos) para desenvolver a exploração do Porto de Recreio.
2. Durante este período, a Concedente facultará os elementos de que dispõe relativos aos Utentes do Porto de Recreio e permitirá o livre acesso e a máxima disponibilidade do pessoal envolvido para desenvolvimento das ações referidas no número anterior, sem prejuízo das normais funções dos serviços.
3. Não será admitida qualquer interrupção ou quebra de continuidade dos serviços com base em justificações associadas a este período de transição.

**Cláusula 43.ª**

**Consignação**

4. No fim do Período de Transição será feita a consignação do Porto de Recreio, que será precedida de uma vistoria completa às respetivas instalações, infraestruturas e equipamentos, lavrando-se auto do qual constem os resultados da referida vistoria e data da consignação.
5. A vistoria referida no número anterior é conduzida por representantes da Concedente e acompanhada por representantes da Concessionária,

devendo esta ser notificada da realização da vistoria com, pelo menos, 7 (sete) dias de antecedência.

6. A vistoria deve inventariar os bens que, nos termos da Cláusula 19.<sup>a</sup> passam a estar afetos à Concessão e descrever o respetivo estado de conservação a essa data.
7. O auto de vistoria é assinado pelos representantes de ambas Partes ou, no caso de o representante da Concessionária recusar a sua assinatura, apenas pelo representante da Concedente mas com expressa menção desse facto.

#### Cláusula 44.<sup>a</sup>

##### Período de Exploração

No 61º (sexagésimo primeiro) dia posterior à assinatura deste Contrato inicia-se o Período de Exploração, que terminará na data em que se extinguir o Contrato e durante o qual a Concessionária deverá cumprir integralmente todas as obrigações emergentes do mesmo no que concerne à exploração do Porto de Recreio.

#### Cláusula 45.<sup>a</sup>

##### Licenciamento da exploração

1. A efetiva exploração dos serviços e instalações resultantes da execução do presente Contrato e, em particular, do Plano Geral da Concessão do Porto de Recreio só pode iniciar-se quando a Concessionária estiver munida das licenças e autorizações exigidas por lei para o exercício das atividades compreendidas nas referidas intervenções.
2. A Concessionária deve dar conhecimento à Concedente do início da exploração das valências referidas no número anterior com, pelo menos,

*[Handwritten signatures]*



30 (trinta) dias de antecedência, remetendo cópia das licenças e autorizações a que se refere o número anterior.

## SECÇÃO II

### OBRIGAÇÕES GERAIS RELATIVAS À EXPLORAÇÃO

#### Cláusula 46.ª

#### Obrigações gerais de exploração do Porto de Recreio

1. A Concessionária obriga-se, nomeadamente, a:
  - a) Fazer funcionar regular e continuamente, nos termos da lei e do Contrato, o Porto de Recreio;
  - b) Prestar aos Utentes os serviços previstos no Contrato;
  - c) Assegurar que os serviços sejam prestados de acordo com parâmetros exigentes de segurança, eficiência e economia, segundo métodos racionais e técnicas atualizadas, por forma a garantir prestações de qualidade e de preço compatíveis e concorrentes com estabelecimentos similares;
  - d) Respeitar os condicionamentos técnicos relativos às atividades inerentes ao regular funcionamento do Porto de Recreio e conduzi-las com com estrita observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, obtendo todas as aprovações e autorizações que para tais efeitos sejam requeridas;
  - e) Colaborar na fiscalização do cumprimento das suas obrigações legais e contratuais pela Concedente e pelas outras entidades competentes, permitindo livre acesso aos seus funcionários e agentes, desde que devidamente credenciados;
  - f) Assegurar os abastecimentos e as prestações de serviços inerentes ao normal funcionamento do Porto de Recreio, em especial o abastecimento de combustível às embarcações, o abastecimento de energia elétrica, a

- iluminação pública, instalações sanitárias, o abastecimento de água, a rega dos espaços verdes, a drenagem de águas pluviais e dos esgotos, a limpeza das ruas, dos logradouros, do plano de água e das outras instalações e áreas de acesso geral e a remoção de lixos;
- g) Manter as infraestruturas e serviços próprios do Porto de Recreio permanentemente em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e salubridade.
2. Para os efeitos do disposto nesta cláusula consideram-se infraestruturas e serviços próprios ou inerentes ao funcionamento do Porto de Recreio, nomeadamente, os "serviços básicos" e os "serviços complementares" referidos na Cláusula 35.<sup>a</sup>.
3. A Concessionária assume o compromisso de assegurar a certificação ambiental do Porto de Recreio ao abrigo da norma ISO 14.001, até ao termo do prazo de 2 (dois) anos a contar da conclusão das obras de Ampliação, sob pena de aplicação de uma multa contratual nos termos da Cláusula 72.<sup>a</sup>.

#### Cláusula 47.<sup>a</sup>

##### Obrigações de exploração de natureza administrativa

Compete à Concessionária, no âmbito da exploração do Porto de Recreio e sem prejuízo das competências conferidas a outras entidades:

- a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do Porto de Recreio e à conservação dos Bens Afetos à Concessão;
- b) Velar pela guarda e conservação de pessoas e bens, recorrendo à autoridade policial sempre que se torne necessário fazer uso da força ou compulsão físicas;
- c) Observar e fazer observar por Utentes e pelos cessionários referidos na

cláusula seguinte as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do Porto de Recreio;

- d) Ordenar a remoção de embarcações, equipamentos, materiais ou quaisquer outros objetos, lixos ou detritos que estejam a ocupar indevidamente qualquer parcela de espaços dominiais e demais Áreas da Concessão, procedendo, quando necessário, à sua desocupação a expensas do infrator;
- e) Executar e fazer executar, nos precisos termos em que lhe forem comunicadas, as determinações da Concedente respeitantes à Concessão e as das autoridades marítimas, e outras, em matéria das respetivas atribuições;
- f) Enviar às autoridades competentes os autos de notícia relativos a contraordenações e demais infrações às normas portuárias, marítimas, ambientais, de salubridade e de quaisquer outras que na área do Porto de Recreio lhe compete fazer observar;
- g) Requerer à Concedente a adoção das medidas administrativas necessárias ou convenientes para garantir a continuidade e regularidade da exploração, que não caibam no domínio das suas competências;
- h) Prestar ao Município de Olhão e aos departamentos e serviços do Estado a colaboração e o apoio de que necessitarem para implementação das medidas que respeitem às respetivas atribuições no âmbito da Concessão.

#### Cláusula 48.<sup>a</sup>

#### Exploração por terceiros

1. A Concessionária poderá ceder a terceiros que disponham de idoneidade



pessoal, técnica e financeira os direitos de exploração de instalações e serviços de natureza comercial, industrial ou desportiva que sejam implantados na Área da Concessão, considerando-se, porém, ineficazes perante a Concedente as cláusulas dos contratos de cessão que confirmam aos respetivos cessionários direitos ou faculdades que a Concessionária não detinha ou que visem transferir ou diminuir a responsabilidade desta perante a Concedente, mesmo que respeitante apenas à exploração cedida.

2. Os contratos de cessão a que se refere o número anterior dependem de prévia aprovação da Concedente, devendo a Concessionária enviar-lhe, 30 (trinta) dias antes da respetiva assinatura, um exemplar definitivo dos mesmos, com a identificação completa do cessionário e dos elementos comprovativos da respetiva idoneidade, considerando-se tais contratos tacitamente aprovados se a Concedente não se pronunciar no prazo de 20 (vinte) dias após a sua receção.
3. A Concessionária é responsável, perante os Utentes e a Concedente, pela eficiência do funcionamento e a qualidade dos serviços desempenhados por terceiros no âmbito da Concessão.

#### Cláusula 49.ª

##### Obrigação de sigilo

1. A Concessionária obriga-se a garantir que toda a informa o relativa ao Contrato que lhe seja disponibilizada e, bem assim, aquela a que os seus funcionários, agentes, subcontratados e consultores, por qualquer modo, tenham acesso,   de utiliza o exclusiva no âmbito da realiza o do objeto do Contrato, não podendo ser transmitida a quaisquer outras pessoas ou entidades sem prévia autoriza o escrita da Concedente e, quando

exigível da entidade titular originária dessa informação.

2. A Concessionária é responsável pelo cumprimento destas obrigações por parte dos seus funcionários, agentes, subcontratados e consultores.
3. A Concessionária pode transmitir informações que legalmente esteja obrigada a transmitir, que sejam necessárias para a obtenção de qualquer licença ou autorização administrativa, ou que sejam necessárias para a instrução de quaisquer procedimentos administrativos ou processos jurisdicionais.
4. O disposto na presente cláusula não é aplicável caso a matéria em questão já tiver passado a ser do conhecimento público ou tenha chegado ao conhecimento da Concessionária por meios lícitos não relacionados com o Contrato.

#### Cláusula 50.<sup>a</sup>

##### Propriedade intelectual

1. A Concessionária deve assegurar que dispõe dos direitos necessários à utilização de todos os estudos, projetos, documentos e materiais, equipamentos e sistemas afetos ao Porto de Recreio, incluindo os decorrentes de marcas registadas, patentes, licenças ou outros direitos de propriedade intelectual protegidos, devendo suportar os encargos associados durante o período de vigência do Contrato.
2. Após a respetiva aprovação, a Concedente é titular dos direitos que recaiam sobre todos os projetos, as telas finais, planos, plantas, documentos, manuais, equipamentos, sistemas e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis 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 adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades integradas na Concessão, seja diretamente pela Concessionária, seja pelos terceiros que para o efeito esta subcontratar.

#### Cláusula 51.ª

##### Titularidade das bases de dados e das aplicações de suporte

1. Todos os dados recolhidos e/ou tratados pela Concessionária em conexão com as suas atividades, designadamente os relativos às pessoas, aos meios materiais e técnicos utilizados, à gestão da organização e à respetiva situação económica e financeira, devem ser recolhidos nos termos da lei e adequadamente mantidos.
2. Para o cumprimento da obrigação referida no número anterior, a Concessionária é responsável pela obtenção das autorizações e licenças legalmente exigidas.
3. A recolha e o tratamento de dados a que se refere o número anterior devem ser efetuados por pessoal devidamente habilitado, dotado de formação específica para o efeito.
4. A Concessionária obriga-se a conceber e a manter permanentemente atualizados manuais completos de utilização das bases de dados referidas no número anterior e das respetivas aplicações de suporte.
5. Em caso de extinção do Contrato, os dados referidos no n.º 1, bem como as respetivas aplicações de suporte, consideram-se, para todos os efeitos, bens afetos à Concessão, revertendo para a Concedente ou para terceiro a designar por esta em condições de plena utilização e sem quaisquer encargos, devendo em qualquer caso observar-se a legislação sobre a proteção de dados pessoais.



**SECÇÃO III**  
**MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO**

**Cláusula 52.<sup>a</sup>**

**Manutenção e conservação dos bens afetos à concessão**

1. A Concessionária obriga-se a disponibilizar o Porto de Recreio em permanentes condições de funcionamento e operacionalidade, em conformidade com as Especificações Técnicas e de Serviço constantes dos Anexo 3 ao Caderno de Encargos e do Plano Geral da Concessão, desenvolvendo todas as atuações necessárias para o efeito, nomeadamente todas as reparações, beneficiações, renovações, adaptações e modernizações necessárias a evitar a sua obsolescência face ao respetivo período de vida útil e às condições tecnológicas.
2. A Concessionária é responsável pela limpeza nas águas do perímetro interior do Porto de Recreio, bem como pela dragagem para manutenção dos fundos da respetiva bacia portuária e canal de acesso, devendo para isso tomar as medidas regulamentares que considere indispensáveis e dispor dos equipamentos ou contratar os serviços necessários.
3. Para os fins de manutenção e conservação referidos nos números anteriores será constituído, como encargo da exploração, um fundo nos termos da cláusula seguinte.
4. As obras de construção, conservação ou reparação que, no decurso do prazo da Concessão, a Concessionária tiver de realizar só podem ter início após a aprovação pela Concedente dos respetivos projetos, excetuados os trabalhos de pequena reparação de carácter urgente, dos quais deve ser dado conhecimento nos 3 (três) dias seguintes ao do seu início.

5. Os produtos da demolição de edifícios ou instalações e os equipamentos ou o apetrechamento substituídos são propriedade da Concessionária e podem ser alienados desde que a Concedente autorize a sua saída da área da Concessão, considerando-se a autorização concedida se a Concedente nada disser em contrário no prazo de 15 (quinze) dias após a respetiva solicitação.
6. Sempre que se verifique a saída de quaisquer equipamentos ou aparelhos para fora da área da Concessão, deve a Concessionária comunicar à Concedente quando forem efetuadas as reposições.
7. A Concedente pode determinar à Concessionária a substituição de qualquer equipamento que se mostre inadequado à regular e eficiente exploração da Concessão, bem como determinar, no prazo que fixar, a execução das obras de manutenção e conservação referidas no n.º 1 que se justificarem.
8. A Concessionária deve elaborar, executar e atualizar um programa de manutenção e conservação dos equipamentos, instalações e infraestruturas, indicando as tarefas a realizar, sua periodicidade e metodologia, devendo o programa de manutenção ser submetido à aprovação prévia da Concedente no prazo de 3 (três) meses a contar do início da vigência do Contrato.
9. A Concessionária deve ainda organizar e manter um programa de monitorização permanente da qualidade do ambiente, nos termos que vierem a ser determinados pelos processos de Avaliação de Impacte Ambiental, ou nas disposições legais aplicáveis, informando regularmente a Concedente dos resultados obtidos.



### Cláusula 53.<sup>a</sup>

#### Fundo de manutenção e conservação

1. Para acorrer aos encargos emergentes das obrigações de manutenção e conservação previstas na cláusula anterior a Concessionária afetará 5% dos lucros anuais à constituição de um fundo de manutenção e conservação, nos termos e condições que forem acordados entre as Partes no prazo de três meses a contar do início de produção de efeitos do Contrato, ou, na falta de acordo, que forem determinados pela Concedente.
2. Com a autorização expressa da Concedente, pode o fundo a que refere o número anterior ser investido em novas aquisições ou ter outra aplicação considerada útil para a prossecução dos fins da Concessão.
3. Para efeitos do n.º 1 deve entender-se por lucros anuais, os resultados líquidos positivos do exercício, apurados na Demonstração dos Resultados por Naturezas da Concessionária.
4. Sempre que em qualquer exercício a Concessionária não apresente lucros, esta afetará ao Fundo de Conservação e Renovação um valor correspondente à média dos lucros apurados nos cinco exercícios anteriores, ou apurados nos exercícios anteriores que já tenham terminado se inferiores a cinco, corrigidos com base nos coeficientes de desvalorização monetária para efeitos de mais-valias.
5. No caso de nunca ter havido lucros, o valor a afetar ao Fundo referido no número anterior será de 0,5% (meio por cento) do valor dos proveitos operacionais do exercício.



**SECÇÃO IV**  
**RELAÇÃO COM UTENTES**

**Cláusula 54.ª**

**Regulamento de Utilização**

1. No prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir do início de produção de efeitos do Contrato, a Concessionária deve apresentar uma proposta de Regulamento de Utilização que estabeleça as normas relativas às operações e condições de prestação e fruição dos serviços abrangidos pela Concessão, sujeito a aprovação da Concedente, ainda que o mesmo seja uma adaptação dos regulamentos relevantes em vigor neste âmbito.
2. O Regulamento de Utilização, após aprovação pela Concedente, será divulgado a todos os interessados mediante publicação no Diário da República e afixação em local visível nos serviços de atendimento da Concessionária.
3. O Regulamento de Utilização deve incluir, pelo menos, os seguintes pontos:
  - a) Princípios gerais do documento e definição do âmbito da aplicação do Regulamento;
  - b) Regras de relacionamento entre a Concessionária e os Utentes, incluindo a definição do processo de tramitação dos requerimentos, reclamações e notificações;
  - c) Regras de utilização dos serviços a prestar, métodos de controlo e verificações da Concessionária e autocontrolo pelos Utentes;
  - d) Definição das normas de prestação dos serviços, nomeadamente quanto à qualidade dos mesmos;
  - e) Definição do modo de aplicação das diversas tarifas;
  - f) Normas e competências para aplicação de sanções, graduação e montantes.
4. O Regulamento será atualizado em conformidade com a entrada em exploração

das novas instalações, infraestruturas e serviços resultantes da Requalificação e Ampliação do Porto de Recreio, sendo essas atualizações aprovadas e divulgadas nos termos dos números anteriores, com as devidas adaptações.

5. Até à publicação do novo Regulamento de Utilização nos termos do n.º 1, permanece em vigor o "Regulamento de Utilização Provisória das Infraestruturas do Porto de Recreio de Olhão" que consta do Anexo 5 ao Caderno de Encargos.

#### Cláusula 55.ª

##### Abertura e atendimento ao público

1. A Concessionária assegurará o acesso livre ao Porto de Recreio e restantes espaços integrados na Área da Concessão, sendo, todavia, o acesso aos passadiços flutuantes controlado por dispositivos de controlo e identificação dos Utentes dos postos de amarração de embarcações e dos seus convidados, através dos mecanismos e procedimentos propostos pela Concessionária e autorizados pela Concedente, considerando-se a autorização tacitamente conferida no prazo de 30 (trinta) dias após a respetiva apresentação sem que a Concedente se pronuncie em contrário.
2. A Concessionária terá aberto ao público pelo menos um posto de atendimento tendo em conta as necessidades da população a servir no perímetro territorial dos serviços concessionados.
3. A Concessionária disporá de um serviço permanente de piquete de alerta e emergência, facilmente contactável, destinado a dar resposta rápida e eficaz a problemas que eventualmente surjam e sejam denunciados, nomeadamente, pelos Utentes afetados.
4. A existência e funcionamento deste serviço de piquete é da inteira responsabilidade da Concessionária, não podendo os seus custos ser

SJ  
BY

DX  
BY  
SY



debitados ao Utente pelas utilizações que deles faça.

#### Cláusula 56.ª

##### Regime de Serviço Público

1. O Porto de Recreio será explorado em regime de serviço público, de forma regular e contínua, nos termos fixados no Contrato e em conformidade com o disposto no respetivo Regulamento de Utilização.
2. O regime de serviço público determina que o acesso às instalações do Porto de Recreio, bem como o uso dos respetivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
3. O estabelecido no número anterior não abrange o acesso nem a prestação de serviços a embarcações que não sejam de recreio.

#### Cláusula 57.ª

##### Registo e reclamações

1. A Concessionária obriga-se a criar um sistema de registo de todas as vicissitudes relativas ao cumprimento das obrigações que para ela decorrem do Contrato, bem como ao cumprimento das obrigações objeto dos contratos celebrados com terceiros no âmbito de execução do Contrato, ao qual deverá ter acesso a Concedente.
2. A Concessionária obriga-se a ter à disposição dos Utentes do estabelecimento da Concessão livros destinados ao registo de reclamações.
3. Os livros destinados ao registo de reclamações devem ser visados semestralmente pela Concedente.
4. A Concessionária deve enviar à Concedente, com periodicidade mensal, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos

Utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

**SECÇÃO V**  
**PESSOAL DA CONCESSIONÁRIA**

**Cláusula 58.ª**

**Estrutura de pessoal**

1. A Concessionária obriga-se a assegurar uma estrutura de pessoal que permita dar satisfação aos objetivos propostos e às exigências do Contrato, no respeito pelo previsto no Plano Geral da Concessão.
2. A Concessionária é obrigada a manter ao seu serviço o pessoal necessário à boa execução e prestação dos serviços concessionados.
3. O pessoal afeto à exploração da Concessão pertencerá aos quadros da Concessionária ou será por ela recrutado, sob a sua responsabilidade, e deverá possuir habilitações e formação adequadas para a realização do serviço que lhe for cometido.
4. O horário de trabalho do pessoal afeto e o regime de trabalho a adotar será o que estiver legalmente estabelecido.
5. A Concessionária é responsável, no exercício dos poderes de direção que exerce sobre o pessoal ao seu serviço, pelo cumprimento de todas as obrigações inerentes à qualidade de entidade empregadora, em especial as impostas quanto à segurança e à saúde no trabalho.
6. A Concessionária deverá providenciar no sentido de, no início da exploração do Porto de Recreio, estarem efetuados os seguros contra acidentes de trabalho relativamente a esse pessoal.
7. A Concessionária fica obrigada a apresentar à Concedente, sempre que



54  
8M

esta o exija, as apólices dos seguros referidos no número anterior e os recibos comprovativos de terem sido pagos os respetivos prémios.

8. A Concessionária fica sujeita ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre acidentes, medicina, higiene e segurança no trabalho, relativamente a todo o pessoal afeto aos serviços, sendo da sua conta os encargos que daí resultem.
9. Até final do sexto mês do Período de Exploração, a Concessionária deverá formalizar a estruturação do seu quadro de pessoal, informando a Concedente da mesma, informação esta que deverá ser atualizada anualmente ou sempre que a Concedente o solicite.

Cláusula 59.ª

Diretor do Porto de Recreio

1. A Concessionária, até 30 (trinta) dias antes do início do Período de Exploração, deverá comunicar à Concedente a identidade do Diretor do Porto de Recreio enviando-lhe o respetivo "curriculum" profissional".
2. Compete ao Diretor do Porto de Recreio zelar pela aplicação do "Regulamento de Utilização", pelo funcionamento regular e contínuo da Concessão, pela prestação aos Utentes dos serviços que integram o objeto da Concessão com a maior segurança, eficiência e economia e pela conservação e manutenção dos Bens Afetos à Concessão.

 4  
54

**CAPÍTULO VIII**  
**FINANCIAMENTO**

**Cláusula 60.ª**

**Meios de Financiamento**

1. A Concessionária é a única responsável pela obtenção dos fundos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto da Concessão, de forma a cumprir cabal e pontualmente todas as obrigações por si assumidas.
2. Não são oponíveis à Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela Concessionária com quaisquer terceiros, incluindo com as eventuais entidades financiadoras e com os seus acionistas.
3. A Concessionária tem o direito a receber as tarifas previstas na cláusula seguinte e quaisquer outros rendimentos obtidos no âmbito da Concessão, nomeadamente com a Exploração de estabelecimentos comerciais, industriais ou desportivos que venha a implantar na Área da Concessão previstos no Plano Geral da Concessão, com publicidade, patrocínios e *merchandising*.
4. A Concedente não está sujeita a qualquer obrigação, nem assume qualquer responsabilidade ou risco, no que respeita ao financiamento necessário ao desenvolvimento das atividades integradas na Concessão.

**Cláusula 61.ª**

**Tarifas a cobrar pela Concessionária**

1. A Concessionária tem direito a fixar, liquidar e cobrar tarifas aos Utentes, pelos serviços, instalações e equipamentos disponibilizados no âmbito da Concessão.

2. Sem prejuízo dos números seguintes, as tarifas a cobrar pela Concessionária, assim como as respetivas regras gerais de aplicação, são fixados em regulamento de tarifas a aprovar pela Concedente, sob proposta da Concessionária, considerando-se o mesmo aprovado se a Concedente não se pronunciar no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da sua apresentação.
3. A Concessionária submete à aprovação da Concedente as atualizações anuais do tarifário que pretenda aplicar até ao termo do terceiro trimestre do ano anterior àquele a que se reportam, devidamente fundamentadas, considerando-se as propostas de atualização aprovadas se a Concedente não se pronunciar no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da sua apresentação.
4. O tarifário a aplicar nos primeiros dez anos da Concessão, contados a partir do início do Período de Exploração, não pode implicar um aumento anual superior a 20%, sendo que no primeiro ano esse aumento deverá ser calculado sobre as tarifas atualmente previstas no regulamento de tarifas da Docapesca em vigor ([www.docapesca.pt](http://www.docapesca.pt) – Clientes – Tarifários e Regulamentos).
5. A partir do décimo ano da Concessão a Concessionária pode aumentar as tarifas praticadas de acordo com os seguintes fatores:
  - a) Com o índice de preços ao consumidor para Portugal Continental, sem habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística;
  - b) Com o aumento médio verificado nas tarifas praticadas nos portos de recreio sujeitos à jurisdição da Docapesca;
  - c) Com aumento médio verificado nos dois portos de recreio do Algarve em que o aumento anual do tarifário tenha sido o mais elevado.



57  
EM

6. A Concedente deve disponibilizar à Concessionária os dados que lhe permitam apurar os aumentos médios de tarifários referidos na alínea b) do número anterior.
7. No caso de a Concedente pretender que as atualizações do tarifário, previstas nos n.ºs 4 e 5, sejam inferiores ao proposto pela Concessionária pode determinar uma atualização inferior, mas a Concessionária tem direito à reposição do equilíbrio financeiro da Concessão, correspondente ao valor diferencial dos montantes que resultariam da aplicação do tarifário proposto pela Concessionária e daqueles que efetivamente sejam recebidos em cada ano.
8. A Concessionária pode propor atualizações tarifárias superiores às que resultariam dos n.ºs 4 e 5, fundamentando as razões específicas ou extraordinárias que justificam esses aumentos, as quais podem ser recusadas pela Concedente sem que tal dê direito à reposição do equilíbrio financeiro da Concessão ou a qualquer outra compensação.
9. O regulamento de tarifas da Concessionária referido no n.º 2 será aplicado a todas as embarcações Utentes do Porto de Recreio, sendo que a Concessionária não cobrará taxas aos Utentes naqueles casos em que os períodos já pagos à Concedente, no âmbito do regulamento de tarifas da Delegação dos Portos do Sul do IPTM em vigor, se estendam para além do início da vigência do regulamento de tarifas da Concessionária.
10. As embarcações de recreio que frequentem o Porto de Recreio de Olhão e utilizem exclusivamente as instalações e serviços integrados na Concessão após a entrada em vigor do regulamento de tarifas da Concessionária, estão isentas do pagamento à Concedente da tarifa de uso do porto prevista no regulamento de tarifas da Docapesca em vigor.
11. A Concessionária obriga-se a notificar os atuais utentes do Porto de

EM  
57

Recreio da sua proposta de regulamento de tarifas referida no n.º 2 com 3 (três) meses de antecedência relativamente à sua aplicação a estes Utentes, assim como as atualizações previstas no n.º 4, não podendo aplicar-lhes os novos tarifários antes de decorrido aquele período desde a referida notificação.

12. A Concessionária obriga-se a divulgar publicamente os regulamentos tarifários que estão em cada momento em vigor e patenteá-los ao público no Porto de Recreio.

#### CAPÍTULO IX

#### RETRIBUIÇÃO DA CONCESSÃO

##### Cláusula 62.ª

##### Montantes e Pagamento

1. A Concessionária pagará à Concedente, como contrapartida pela Concessão, uma anuidade correspondente à soma das parcelas seguintes:
  - a) O valor das seguintes taxas anuais de ocupação da Área da Concessão:
    - i. Taxa de ocupação da área terrestre: até à conclusão das Obras da Zona Terrestre tem o valor de € 1,06 (um euro e seis cêntimos) por metro quadrado da Zona Terrestre do Porto de Recreio, assim identificada na planta que integra o Anexo 2 do presente contrato; após a conclusão das referidas obras, de acordo com o constante da Proposta, tem o valor de € 9 (nove euros) por metro quadrado daquela área; Taxa de ocupação da área molhada: € 1 (um euro) por metro quadrado da Zona Molhada do Porto de Recreio, assim identificada na planta



que integra o Anexo 2 do presente contrato;

- b)* A importância que anualmente resulte da aplicação da percentagem de 1% (um ponto percentual), constante da Proposta, à receita bruta anual da Concessionária, sem prejuízo do disposto no n.º 2.
2. Se da aplicação da percentagem referida na alínea *b)* do número anterior resultar uma importância inferior a € 10.000 (dez mil euros) será este o valor devido.
  3. Os valores das taxas referidas na alínea *a)*, do n.º 1 e o montante mínimo referido no n.º 2 são atualizados anualmente, de acordo com o índice de preços no consumidor para Portugal continental, excluindo a habitação, nesse período, sempre que a sua variação seja positiva.
  4. As taxas de ocupação referidas na alínea *a)* do n.º 1 são devidas desde a data da consignação prevista na Cláusula 43.ª, mas a base de incidência da taxa de ocupação da área molhada corresponde à área da Zona Molhada que em cada momento estiver efetivamente a ser explorada, em função da conclusão da Ampliação Inicial e da Ampliação Complementar.
  5. No primeiro ano de exploração da Concessão e nos primeiros anos de exploração das áreas molhadas resultantes da Ampliação Inicial e da Ampliação Complementar, as anuidades referidas na alínea *a)* do n.º 1 são devidas proporcionalmente aos meses completos em que a exploração tenha decorrido e começam a ser pagas em junho ou dezembro desse ano consoante a exploração se inicie antes ou depois do mês de junho.
  6. O montante das taxas de ocupação referidas na alínea *a)* do n.º 1 é pago em duas prestações iguais, uma no mês de junho e outra no mês de dezembro do ano a que respeita.
  7. Até ao termo do mês de abril de cada ano, a Concessionária comunica à Concedente o montante da retribuição variável referido na alínea *b)* do n.º



- 1, o qual deve ser demonstrado com base na apresentação das contas do exercício relativo ao ano anterior ou noutros elementos contabilístico-financeiros que a Concedente considere idóneos para o efeito, e procede concomitantemente ao pagamento desse montante.
8. Recebida a comunicação referida no número anterior, a Concedente procede à validação do montante aí indicado até ao termo do mês de junho subsequente, podendo exigir elementos demonstrativos complementares, caso em que o prazo de análise se suspende.
9. Até ao termo do prazo referido no número anterior ou do que resulte de eventuais suspensões, a Concedente pode notificar a Concessionária de que se considera credora de um montante superior ao que lhe foi comunicado nos termos do n.º 6, fundamentando e demonstrando a sua pretensão, caso em que a Concessionária se constitui imediatamente como devedora da quantia diferencial exigida.
10. Os diferendos quanto à existência e ao montante do crédito da Concedente apurados nos termos dos números anteriores são dirimidos pelo Tribunal Arbitral referido na Cláusula 89.ª, sem prejuízo da possibilidade de a Concedente recorrer imediatamente à caução prestada pela Concessionária para assegurar a satisfação do crédito sobre a quantia diferencial mencionada no número anterior.
11. O atraso nos pagamentos constitui a Concessionária em mora, sendo devidos juros à taxa legalmente fixada para as obrigações fiscais, por cada mês ou fração, sem prejuízo da possibilidade de resolução do Contrato nos termos previstos na Cláusula 81.ª.

01  
8/4

### Cláusula 63.ª

#### Elementos estatísticos e contabilísticos

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, a Concessionária obriga-se a fornecer à Concedente os elementos estatísticos referentes ao movimento havido no Porto de Recreio, bem como os elementos contabilísticos que traduzam o resultado da exploração, nos prazos e condições a acordar entre as Partes no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do início de produção de efeitos do Contrato, sendo que na falta de acordo a Concedente pode efetuar essa definição por via unilateral.
2. Os elementos estatísticos e contabilísticos a fornecer deverão ser os adequados à verificação e validação dos parâmetros necessários ao cálculo da retribuição variável fixada na alínea *b*) do n.º 1 da cláusula anterior.

### CAPÍTULO X

#### FISCALIZAÇÃO, DIREÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

### Cláusula 64.ª

#### Disposições Gerais

1. A Concessionária ficará sujeita às ações de fiscalização previstas no Contrato.
2. A Concedente, através dos seus próprios órgãos ou por intermédio de outras entidades, procede à fiscalização, inspeção, acompanhamento e direção da execução do Contrato, nos termos do CCP, bem como da atividade da Concessionária ou das entidades terceiras por ela contratadas para efeitos de execução do Contrato.
3. Sem prejuízo dos poderes e competências de fiscalização,

A  
L. 4.  
E  
W

62  
84

acompanhamento e direção legalmente atribuídos, os poderes previstos no número anterior compreendem, designadamente as seguintes faculdades:

- a) Determinar a realização, ou proceder diretamente, a inspeções e auditorias à atividade da Concessionária;
  - b) Acompanhar de forma sistemática a execução do Contrato, estabelecendo sistemas de alerta relativamente ao adequado cumprimento das obrigações nele previstas;
  - c) Solicitar, a todo o tempo, cópia da documentação que considere necessária para a verificação do cumprimento das obrigações assumidas pela Concessionária;
  - d) Solicitar a presença de representantes da Concessionária para participar em reuniões que tenham por objeto discutir matérias relacionadas com a execução do Contrato ou com matérias conexas;
  - e) Fornecer orientações e tomar opções de carácter técnico quanto ao modo de prestação das obrigações contratuais, sempre que tal se mostre conveniente à prossecução do interesse público associado à celebração do Contrato;
  - f) Emitir pareceres, recomendações, instruções e diretivas que a Concessionária deverá observar e respeitar;
  - g) Aceder a toda a informação referente à Concessionária no exercício das suas atividades;
  - h) Praticar os demais atos de fiscalização previstos no Contrato.
4. O pessoal incumbido da fiscalização, expressamente designado para o efeito e no exercício dessas funções, tem livre acesso a todas as instalações da Área da Concessão e fica obrigatoriamente ao abrigo de seguro a efetuar pela Concessionária.
5. A Concessionária assegura à Concedente todas as condições necessárias ao





Q3  
8/4

exercício da ação fiscalizadora e fornece todos os elementos que sejam solicitados segundo um critério de razoabilidade. Nomeadamente, a Concessionária deve:

- a) Fornecer à Concedente, sempre que esta o solicite, todos os documentos e quaisquer outros elementos relativos às principais características e condições de funcionamento de todos os equipamentos, infraestruturas e instalações afetas à exploração da Concessão;
- b) Permitir à Concedente livre acesso a todos os locais de trabalho, zona de obras, estaleiros e livro de registo de obras;
- c) Incluir nos contratos de empreitada que celebre com terceiros, uma cláusula que permita o acesso da Concedente às zonas de obras, estaleiros e livro de registo de obras;
- d) Prestar à Concedente todos os esclarecimentos e informações que esta solicitar;
- e) Facultar à Concedente todos os livros, registos, documentos e quaisquer outros elementos, incluindo dados estatísticos, relativos ao objeto da Concessão;
- f) Prestar à Concedente todos os esclarecimentos quanto aos trabalhos ou serviços subcontratados e à idoneidade técnica dos respetivos executantes;
- g) Estabelecer um sistema de acesso à informação em tempo real, por parte da Concedente, que lhe permita desencadear todas as ações de fiscalização, de conhecimento de ocorrências relevantes na exploração, de cumprimento do Plano Geral da Concessão, ou outras consideradas relevantes.

#### Cláusula 65.<sup>a</sup>

##### Atividade social

1. A Concessionária facultará à Concedente livre acesso a todos os livros de atas, listas de presença, livro de registo de ações, diário, razão, balanço e

Q3  
8/4

- inventários, balancetes e quaisquer outros elementos ou documentos contabilísticos.
2. A Concessionária facultará à Concedente as certidões atualizadas da Conservatória do Registo Comercial, bem como cópia das atas de todas as reuniões do Conselho de Administração e Assembleias Gerais.
  3. A Concedente poderá, sempre que o entenda, solicitar à Concessionária a realização de reuniões com os membros do seu Conselho de Administração, obrigando-se a Concessionária a permitir que um representante da Concedente assista às reuniões do Conselho Fiscal, caso este exista.

#### Cláusula 66.ª

##### Relatórios

1. Para além do estabelecido na Cláusula 41.ª, a Concessionária apresentará à Concedente, até ao dia 31 de março de cada ano, um relatório sobre a atividade desenvolvida no ano anterior no que se refere à execução do Plano Geral da Concessão.
2. A Concessionária é ainda obrigada a entregar um relatório semestral relativo à atividade desenvolvida nos 6 (seis) meses seguintes à data em que foi entregue o relatório anual.
3. O âmbito destes relatórios e do sistema de informação em tempo real, bem como os elementos e os documentos que, no mínimo, terão de conter, serão definidos por acordo das Partes, mediante proposta da Concessionária a apresentar até ao termo do Período de Transição.
4. No caso de a Concessionária não apresentar a proposta prevista no número anterior tempestivamente, ou no caso de as Partes não chegarem a acordo

quanto aos elementos aí referidos, os mesmos podem ser definidos unilateralmente pela Concedente.

5. A Concessionária deverá enviar à Concedente o relatório e contas e balancetes analíticos antes e após apuramento de resultados, impondo-se a autonomização de toda a informação por cada uma das atividades.
6. A Concedente reserva-se o direito de solicitar todas as informações adicionais que julgar necessárias para o seu completo esclarecimento.

#### Cláusula 67.ª

##### Ações de Fiscalização Específicas

1. A Concedente poderá, sempre que o entender, verificar a veracidade e autenticidade das informações e elementos fornecidos pela Concessionária, podendo exigir desta a apresentação de qualquer documento ou a realização de qualquer diligência que para tanto seja necessária, segundo um critério de razoabilidade.
2. A Concedente poderá, na presença de representantes da Concessionária, efetuar ensaios, vistorias ou exames que permitam averiguar a veracidade das informações e elementos fornecidos, avaliar as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, infraestruturas, instalações e de quaisquer outros bens integrados na Concessão.
3. A Concedente poderá, ainda, exercer quaisquer outras ações específicas de fiscalização no cumprimento das disposições legais e do que for consignado no Contrato.
4. Os encargos com os ensaios, vistorias, exames ou quaisquer outras ações de controlo ou fiscalização correm por conta da Concedente.



**Cláusula 68.<sup>a</sup>**

**Determinações**

1. As ordens, instruções, pareceres, recomendações, diretivas e, em geral, todas as determinações da Concedente que venham a ser emitidas no âmbito dos seus poderes de direção e fiscalização, serão imediatamente aplicáveis.
2. Quando a Concessionária não respeitar, injustificadamente, as determinações referidas no n.º 1, a Concedente poderá proceder à correção da situação diretamente ou através de terceiros, correndo os respetivos custos por conta da Concessionária, sem prejuízo das sanções que eventualmente lhe venham a ser aplicadas.
3. A Concedente poderá recorrer à caução prestada nos termos do disposto na Cláusula 71.º para pagamento dos custos referidos no número anterior.

**Cláusula 69.<sup>a</sup>**

**Vistorias**

Constituem encargo da Concessionária as despesas com vistorias extraordinárias, nomeadamente as que resultarem de reclamações de terceiros, desde que a vistoria conclua pela existência de irregularidades imputáveis à Concessionária.

**CAPÍTULO XI**  
**SEGUROS**

**Cláusula 70.ª**

**Seguros a realizar pela Concessionária**

1. A Concessionária obriga-se a celebrar e a manter em vigor durante a execução do Contrato, de acordo com a legislação aplicável e pagando periodicamente os respetivos prémios, as apólices de seguros necessários para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos inerentes à Concessão, emitidas por seguradoras aceites pela Concedente.
2. A Concessionária cumprirá o disposto no número anterior apresentando, pelo menos, as seguintes apólices:
  - a) Apólices de seguro contra acidentes de trabalho e doenças profissionais relativamente a todos os seus funcionários;
  - b) Apólices de seguro relativas aos meios de transporte postos à disposição do seu pessoal e por estes utilizados bem como de todo o pessoal nele transportado;
  - c) Apólices de seguro de responsabilidade civil relativo aos riscos próprios do exercício da sua atividade;
  - d) Apólice de seguro relativo à integridade de pessoas e bens por danos causados no exercício da sua atividade;
  - e) Apólice de seguro que cubra o valor dos equipamentos, infraestruturas, instalações e outros dispositivos afetos à Concessão contra qualquer tipo de acidente, pelo seu valor real.
3. Os seguros referidos no número anterior devem vigorar desde o início do Período de Exploração até ao termo da Concessão, obrigando-se a Concessionária a manter válidas e atualizadas as respetivas apólices e exibi-las sempre que a Concedente o exija.

4. A Concessionária obriga-se ainda a segurar, pelo seu valor, tão rapidamente quanto possível, as instalações, equipamentos e infraestruturas que sejam construídas em virtude do Plano Geral da Concessão ou que lhe sejam entregues para exploração na sequência da receção de obras executadas por terceiros, devendo apresentar as respetivas apólices à Concedente sempre que tal lhe seja solicitado.
5. 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.
6. A Concessionária obriga-se a fazer consignar as disposições aplicáveis aos seguros a que está obrigada no âmbito do Contrato em todos os contratos e subcontratas que estabeleça.
7. A Concedente deve ser indicada como co beneficiária nos contratos de seguro aplicáveis.
8. A Concessionária obriga-se a inserir nas apólices de seguros condição suficiente para, em caso de incumprimento da obrigação de manter as apólices de seguro a que está obrigada, a Concedente poder proceder, diretamente, ao pagamento dos prémios das referidas apólices e à eventual contratação de novas apólices em substituição das que possam ter caducado ou sido resolvidas ou revogadas, correndo os respetivos custos por conta da Concessionária.
9. A Concessionária obriga-se a inserir nas apólices de seguros condição suficiente para assegurar que quaisquer alterações das mesmas sejam objeto de autorização prévia escrita da Concedente.



## CAPÍTULO XII

### CAUÇÃO

#### Cláusula 71.ª

##### Caução

1. O exato e pontual cumprimento das obrigações emergentes do Contrato para a Concessionária está garantido pela prestação, por esta, de caução sob a forma de depósito bancário, no valor de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros).
2. A Concessionária suportará todas as despesas e encargos com a caução, mantendo-a válida até à data do seu cancelamento ou restituição pela Concedente, a qual ocorrerá 30 (trinta) dias após a data da cessação do Contrato, com exceção da situação prevista na Cláusula 80.ª, caso em que a caução será liberada um ano após a data do resgate.
3. A Concedente poderá utilizar a caução sempre que a Concessionária não cumpra as obrigações para si decorrentes do Contrato e tal incumprimento lhe seja imputável, nomeadamente quando não proceda ao pagamento de multas contratuais, quando não efetue o pagamento de custos ou despesas da sua responsabilidade e que a Concedente tenha que incorrer nos termos previstos no Contrato, ou sempre que tal se revele necessário em virtude da aplicação do disposto no Contrato, e desde que a execução da caução seja precedida de comunicação escrita prévia à Concessionária, com indicação do montante pelo qual liquida as obrigações incumpridas e do prazo para pagar.
4. A diminuição do valor da caução por força da respetiva execução pela Concedente nos termos estipulados no Contrato implica para a Concessionária a obrigação de proceder à reposição do valor anterior à execução no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que a

Concedente comunique ter efetuado tal execução.

5. Caso a Concessionária não proceda à reposição no prazo referido no número anterior, a Concedente fixará novo prazo durante o qual poderá aplicar sanção pecuniária por cada dia de atraso, nos termos do disposto na Cláusula 72.<sup>a</sup>.
6. Findo o prazo referido no número anterior, a Concedente poderá resolver o Contrato, nos termos do disposto na Cláusula 81.<sup>a</sup>.

### CAPÍTULO XIII

#### INCUMPRIMENTO DO CONTRATO

##### Cláusula 72.<sup>a</sup>

##### Sanções

1. Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou resolução do Contrato nos termos do artigo 333.º do CCP e do Contrato, a Concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do CCP, a título sancionatório, aplicar multas contratuais à Concessionária caso esta, por causa que lhe seja imputável, não cumpra pontualmente as obrigações decorrentes do Contrato, incluindo as resultantes de determinações da Concedente emitidas nos termos da lei ou do Contrato.
2. O montante das multas varia, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre €500 (quinhentos euros) e €5000 (cinco mil euros).
3. No caso de incumprimento de obrigações sujeitas a um prazo determinado, o valor da multa contratual corresponderá a € 500 (quinhentos euros) por cada dia de atraso, desde o primeiro até ao quinto dia de atraso, a € 700 (setecentos euros) por cada dia de atraso, do sexto ao décimo quinto dia de atraso, e a € 1000 (mil euros) por cada dia de atraso, desde o décimo sexto



71  
84

- dia em diante, tendo como limite por cada infração o valor da caução prestada nos termos da Cláusula 71.<sup>a</sup>.
4. Os valores mínimos e máximos das multas contratuais previstas na presente cláusula serão atualizados anualmente de acordo com o índice de preços no consumidor publicado para o ano anterior, excluindo habitação.
  5. A aplicação de multas contratuais deve ser precedida de comunicação escrita dirigida à Concessionária nos termos da qual a Concedente lhe dê conhecimento dessa sua intenção, dos motivos que a determinam e do valor liquidado, concedendo-lhe um prazo não inferior a 15 (quinze) dias a contar da comunicação para pagar ou deduzir a sua defesa.
  6. As multas contratuais fixadas pela Concedente, nos termos dos números anteriores, serão exigíveis nos termos por esta comunicados à Concessionária na decisão sobre a defesa por esta apresentada, nos termos do número anterior.
  7. Caso a Concessionária não proceda ao pagamento da multa contratual aplicada no prazo de 30 (trinta) dias a contar da comunicação referida no número anterior, a Concedente poderá, para o efeito, executar a caução prestada pela Concessionária, fazendo-se ainda pagar dos respetivos juros de mora.
  8. A Concedente poderá reduzir o montante da multa contratual aplicada nos termos dos números anteriores sempre que esse montante se mostre desajustado em relação ao concreto comportamento a sancionar e/ou em relação aos prejuízos reais sofridos, podendo este, se assim o entender, anular a aplicação da mesma quando se verifique que as atividades previstas no Contrato foram bem executadas e/ou os atrasos no cumprimento dos prazos foram totalmente recuperados.
  9. As multas contratuais aqui revistas são estabelecidas sem prejuízo do

A  
E  
84  
84



- direito à indemnização pelo dano excedente que efetivamente se verificar.
10. O pagamento de multas contratuais não isenta a Concessionária da responsabilidade criminal, contraordenacional e civil a que eventualmente haja lugar, nem exclui a fiscalização, controlo e poder sancionatório de outras entidades que decorram da lei ou de regulamento.
  11. Sempre que um facto dê origem ao pagamento de multas contratuais e que possa originar a resolução do Contrato, a aplicação das multas contratuais que sejam devidas por esse facto não prejudica a aplicação da penalidade prevista para a resolução ou quaisquer obrigações indemnizatórias decorrentes desse ato.

#### Cláusula 73.<sup>a</sup>

##### Sequestro

1. Em caso de falta grave da Concessionária, a Concedente poderá declarar o sequestro da Concessão e tomar todas e quaisquer medidas que considere necessárias para a normalização da situação, mantendo-se os custos de exploração mais os de restabelecimento da normalidade por conta da Concessionária.
2. Considera-se que a Concessionária incorre em falta grave quando se der ou estiver eminente a cessação ou interrupção, total ou parcial, da exploração da Concessão, ou se verifiquem deficiências graves na respetiva organização e regular funcionamento das atividades concedidas ou no estado geral das instalações e equipamentos suscetíveis de comprometer a regularidade ou continuidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. A situação de sequestro manter-se-á pelo prazo julgado necessário pela Concedente, o qual, porém, não será nunca superior a 12 (doze) meses

contados de forma contínua.

4. Existindo causa de sequestro nos termos do n.º 1, a Concedente notificará a Concessionária para que, no prazo razoavelmente fixado por aquela, sejam integralmente cumpridas as obrigações contratuais e, consoante o caso, corrigidas ou reparadas as deficiências verificadas.
5. Caso a Concessionária, no prazo que lhe for fixado pela Concedente na notificação referida no número anterior, não cumpra as obrigações contratuais ou não sane a situação suscetível de dar causa ao sequestro, a Concedente poderá declarar imediatamente o exercício do direito constante do n.º 1.
6. Verificada a declaração prevista no número anterior, a Concessionária porá à disposição da Concedente todos os elementos relacionados com a Concessão, sendo a Concessionária responsável por todas as consequências originadas por atraso que lhe seja imputável.
7. Enquanto durar o período de sequestro, a Concessionária suportará todos os encargos e despesas, devidamente documentados e contabilizados, em que a Concedente incorra no desenvolvimento das atividades da Concessão, assim como todas e quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração.
8. Para fazer face aos encargos e despesas necessárias com a Concessão e o restabelecimento da normalidade durante o período de sequestro, a Concedente poderá recorrer à caução prestada pela Concessionária.
9. A partir da declaração referida no n.º 5 e até integral apuramento dos encargos a suportar pela Concessionária nos termos do n.º 7, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o termo do sequestro, esta não poderá distribuir dividendos.
10. Logo que cessem os motivos que originaram o sequestro, e caso a



Concessionária dê garantias de reassumir a Concessão de acordo com o disposto no Contrato, a Concedente notificá-la-á para, no prazo que razoavelmente lhe for fixado, retomar o desenvolvimento das atividades da Concessão.

11. Se a Concessionária não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento das atividades da Concessão ou se, tendo-o feito, se continuarem a verificar os factos que deram origem ao sequestro, a Concedente poderá resolver o Contrato nos termos da Cláusula 81.<sup>a</sup>.

#### CAPÍTULO XIV

#### MODIFICAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

##### Cláusula 74.<sup>a</sup>

##### Modificação do âmbito da Concessão

1. A Concedente poderá, com os limites estabelecidos na lei, nomeadamente os estabelecidos no artigo 313.º do CCP, modificar, ampliando ou reduzindo, o âmbito do Contrato.
2. Nomeadamente, a Concedente poderá incluir ou excluir do âmbito da Concessão obras ou serviços relacionados com a exploração da Concessão, desde que essa modificação não altere aspetos essenciais do objeto principal do Contrato.
3. Caso seja necessário realizar investimentos não previstos inicialmente, cabe à Concedente decidir a modalidade da sua execução, após consulta à Concessionária.
4. Sempre que seja modificado o âmbito do Contrato, por iniciativa unilateral da Concedente, há lugar à reposição do equilíbrio económico-financeiro do contrato se verificados os pressupostos estabelecidos na Cláusula 83.º.



75  
EM

#### Cláusula 75.ª

##### Cessão da Posição Contratual, alienação ou oneração da Concessão

1. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 20.ª e 48.ª, a Concessionária não pode ceder a sua posição contratual, alienar, trespassar, ou por qualquer outra forma transmitir ou onerar, no todo ou em parte, a Concessão.
2. Os atos praticados em violação do disposto no número anterior são nulos, sem prejuízo de outras sanções que ao caso sejam aplicáveis.
3. A Concedente pode ceder a sua posição contratual a qualquer entidade pública, incluindo empresas do setor público empresarial.
4. Em particular, a Concedente pode ceder, ou por qualquer outra forma transmitir, a sua posição contratual ao Município de Olhão e todos os direitos e obrigações a esta inerentes, no caso de entrar em vigor instrumento normativo que transfira, ou habilite a transferência, das atribuições e competências em matéria de gestão de infraestruturas de náutica de recreio para os municípios, ou que transfira ou habilite a transferência para o Município de Olhão do domínio público afeto à Concessão, sem que a Concessionária o possa recusar seja com que fundamento for.

#### Cláusula 76.ª

##### Subcontratação

1. Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas e do disposto nas Cláusulas 20.ª e 48.ª a Concessionária pode recorrer à subcontratação de terceiras entidades para a execução das atividades integradas no objeto do Contrato, desde que obtenha prévia autorização da Concedente, atenta a legislação aplicável, nomeadamente o disposto nos artigos 318.º e seguintes do CCP.

*[Handwritten signatures and initials]*

2. A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime a Concessionária da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante a Concedente.
3. No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis à Concedente quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela Concessionária com terceiras entidades.
4. A Concedente reserva-se o direito de ordenar a substituição de qualquer uma das empresas subcontratadas acima referidas, mesmo que por si previamente aceites, quando não reúnam as condições legais e contratuais para a execução do Contrato.
5. Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do Contrato.

## SECÇÃO II EXTINÇÃO DO CONTRATO

### Cláusula 77.ª

#### Decurso do prazo

1. Finda a Concessão pelo decurso do prazo, a Concedente entra imediatamente na posse de todos os bens que integram o Estabelecimento da Concessão e que reverterão gratuitamente para a Concedente, 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.
2. Servirá de documento de referência para entrega dos bens afetos à

Concessão o último inventário submetido à Concedente nos termos da Cláusula 19.<sup>a</sup>.

3. Decorrido o prazo da Concessão, transmitem-se gratuitamente para a Concedente os direitos que a Concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração da Concessão e sejam necessários à continuidade das atividades abrangidas, devendo os contratos celebrados pela Concessionária conter cláusulas que garantam o cumprimento desta obrigação.
4. A Concessionária tem direito a, decorrido o prazo da Concessão, ser indemnizada pelo valor contabilístico líquido de amortizações das obras, instalações e equipamentos que criar, adquirir, construir ou montar no decurso do prazo de Concessão, desde que essas obras, instalações ou equipamentos não estejam previstos no Plano Geral da Concessão, mas tenham sido previamente autorizados pela Concedente, com aprovação do respetivo custo e prazo de amortização, e não tenham dado causa à reposição do equilíbrio financeiro da Concessão.

#### Cláusula 78.<sup>a</sup>

##### Força maior

1. Considera-se caso de força maior qualquer facto natural ou situação imprevisível e/ou irresistível e/ou inevitável, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou das circunstâncias pessoais de qualquer uma das Partes, que estas não pudessem ter evitado com cuidados normais e diligentes de vigilância e prevenção e que impossibilitem o cumprimento pontual das obrigações emergentes do Contrato, tais como atos de guerra ou subversão, insurreição, hostilidades ou invasão, tumultos, rebelião ou terrorismo, explosão nuclear,



contaminação radioativa ou química, cataclismo, tremores de terra, fogo, raio, inundações, greves gerais ou sectoriais (doravante designado por "Força Maior").

2. A ocorrência de uma situação de Força Maior terá como efeito desonerar a Parte afetada da responsabilidade pelo não cumprimento ou cumprimento defeituoso das obrigações emergentes do Contrato, na exata e estrita medida em que o respetivo cumprimento pontual e atempado tenha sido impedido em consequência da referida ocorrência ou em que tal ocorrência tenha implicado o defeito no cumprimento, nos termos do disposto nos números seguintes.
3. A Parte que ficar impossibilitada de cumprir pontualmente as suas obrigações contratuais em consequência de uma situação de Força Maior deve, sem prejuízo dos seus deveres gerais de informação previstos no Contrato:
  - a) Dar conhecimento imediato, por escrito, à outra Parte da ocorrência do caso de Força Maior, fornecendo, nos 3 (três) dias imediatamente subsequentes, informação, tão detalhada quanto possível, relativamente às circunstâncias da situação de Força Maior, incluindo a natureza e alcance das obrigações cujo cumprimento seja ou possa ser afetado, atrasado ou impedido por tais circunstâncias, as medidas e prazo julgados necessários para mitigar e remediar tal situação de Força Maior e as suas consequências;
  - b) Complementar e atualizar essa informação sempre que tenha conhecimento de dados novos que sejam relevantes para a análise ou resolução da situação de Força Maior;
  - c) Conceder ou permitir o acesso às suas instalações a representantes da outra Parte, para examinar o impacto da situação de Força Maior, a pedido, expensas e risco da outra Parte;

- d) Tomar diligentemente as medidas adequadas para mitigar e remediar qualquer incumprimento das suas obrigações emergentes do Contrato;
  - e) Retomar o cumprimento das suas obrigações logo que tal se mostre possível, designadamente logo que cesse a situação de Força Maior e/ ou logo que sejam implementadas as medidas de mitigação e remédio de tal situação de Força Maior.
4. Se alguma das Partes ficar exonerada do cumprimento de qualquer das suas obrigações contratuais por um período contínuo, igual ou superior a seis meses, então:
- a) Qualquer das Partes pode resolver o Contrato nos termos da Cláusula 81.ª;
  - b) As Partes podem acordar na redução ou resolução parcial do Contrato, no que se refere apenas às obrigações cujo cumprimento ficou irremediavelmente afetado pela ocorrência da Força Maior mantendo-se o remanescente do Contrato em vigor quanto a todas as demais obrigações cujo cumprimento não foi afetado pela Força Maior.
5. Caso a ocorrência de uma situação de Força Maior afetar apenas obrigações emergentes do Contrato para a Concessionária, esta deve, nos 10 (dez) dias seguintes à ocorrência, apresentar à Concedente, e implementar, um plano de recuperação dos efeitos causados pelo caso de Força Maior e um programa de serviços mínimos a aplicar durante o período de tempo necessário a essa recuperação.
6. A implementação dos referidos planos de recuperação e programa de serviços mínimos fica sujeita à aprovação prévia da Concedente.

#### Cláusula 79.ª

#### Cumprimento Defeituoso

1. Se a Concessionária cumprir defeituosa ou inexatamente qualquer das suas



obrigações contratuais por facto que lhe seja imputável ou não as cumprir de forma pontual, a Concedente poderá notificá-la para, dentro de um prazo razoável:

- a) Cumprir correta e atempadamente as obrigações em falta;
  - b) Repor a normalidade da situação;
  - c) Proceder de acordo com outra instrução razoável especificada naquela notificação.
2. Findo o prazo referido no número anterior sem que a Concessionária tenha sanado o incumprimento e/ou agido em conformidade com a notificação da Concedente, esta poderá, mediante mera notificação à Concessionária e independentemente de qualquer outra formalidade:
- a) Promover o sequestro da Concessão se verificados os pressupostos da Cláusula 73.<sup>a</sup>; ou
  - b) Considerar o incumprimento como definitivo e resolver o Contrato nos termos da Cláusula 81.<sup>a</sup>.
3. Se a Concedente incumprir as obrigações que para ela resultarem do Contrato, a Concessionária deve, sob pena de ineficácia dos direitos que lhe assistem face à Concedente em virtude desse incumprimento, notificá-la para que, num prazo razoável, cumpra as suas obrigações ou reponha a normalidade da situação.
4. No caso previsto no número anterior a Concessionária pode ainda invocar a exceção de não cumprimento e exercer direito de retenção desde que:
- a) O exercício desses direitos não implique grave prejuízo para a realização do interesse público subjacente à Concessão, salvo se o cumprimento das prestações contratuais por parte da Concessionária colocar manifestamente em causa a sua viabilidade económico- financeira ou se revele excessivamente onerosa, caso em que devem ser devidamente ponderados



- pela Concedente os dois interesses, públicos e privados, em presença; e
- b) Notifique a Concedente da sua intenção de exercer qualquer um daqueles direitos, bem como os respetivos fundamentos, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente à data em que pretender exercê-los.
5. Se, uma vez invocada a exceção de não-cumprimento pela Concessionária, a Concedente entender que a mesma implica um grave prejuízo para a realização do interesse público subjacente à Concessão, deve esta reconhecer esse facto, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da notificação a que se refere a alínea b) do número anterior, mediante resolução fundamentada nos termos previstos no artigo 327.º, n.º 4, do CCP.

#### Cláusula 80.ª

##### Resgate

1. A Concedente poderá resgatar a Concessão sempre que razões de interesse público o justifiquem, desde que se encontre decorrido um terço do prazo da Concessão que no momento do resgate estiver em vigor atendendo ao disposto na Cláusula 10.ª
2. A Concedente notificará a Concessionária da sua intenção mediante comunicação remetida a este com a antecedência mínima de 6 (seis) meses sobre a data em que pretende resgatar a Concessão.
3. O prazo de aviso prévio estipulado no número anterior poderá decorrer no primeiro terço do período referido no n.º 1.
4. Pelo resgate a Concedente assumirá automaticamente todos os direitos e obrigações da Concessionária e a titularidade de todas as suas relações jurídicas no âmbito da Concessão que tenham sido constituídas em data anterior à da notificação referida no n.º 2; todas as demais que tenham sido

constituídas e/ou assumidas pela Concessionária após essa data apenas vincularão a Concedente quando esta tenha autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

5. Durante o período de aviso prévio estipulado no n.º 2, as Partes tomarão, concertadamente, as medidas adequadas à continuidade do desenvolvimento das atividades incluídas na Concessão sem qualquer quebra de qualidade, regularidade e continuidade.
6. Pelo resgate a Concessionária tem o direito a receber da Concedente, em cada ano desde a data do resgate até ao termo do prazo fixado para a fase da Concessão em que o resgate ocorrer, atendendo ao disposto na Cláusula 10.ª, uma indemnização pelos danos sofridos e pelos lucros cessantes, sendo deduzidos quanto a estes, o benefício que resulte de eventual pagamento antecipado dos ganhos previstos.
7. Com o resgate, todos os bens e equipamentos afetos à Concessão, assim como todos os direitos disponibilizados no âmbito da mesma reverterem para a Concedente, nos termos referidos na Cláusula 19.ª, sendo que os bens que tenham sido afetos à Concessão pela Concessionária, desde que devidamente autorizados pela Concedente, são adquiridos por esta.
8. Para cumprimento do disposto no número anterior, o valor dos bens integrados no Estabelecimento da Concessão pela Concessionária, ou por ela afetos à sua exploração, é o que tiverem à data do resgate, deduzido do quociente de 1 sobre o prazo da Concessão (que estiver em vigor em função das fases da Concessão referidas na Cláusula 10.ª) por cada ano decorrido desde o início do prazo da Concessão.
9. A caução a que se refere a Cláusula 71.ª será liberada um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pela Concedente aos respetivos depositários ou emitentes, conforme for o caso.



Cláusula 81.<sup>a</sup>

Resolução do Contrato pela Concedente

1. Sem prejuízo do disposto no CCP e de outras causas previstas no presente Contrato, nomeadamente no número seguinte, constituem, nomeadamente, causa de resolução do Contrato por parte da Concedente as seguintes:
  - a) Não cumprimento das obrigações a que a Concessionária se encontra sujeita, pondo em causa ou prejudicando gravemente o objeto do Contrato;
  - b) Falta de cumprimento grave e reiterado do Plano Geral da Concessão;
  - c) Não prestação ou viciação de informação fornecida, de acordo com o presente procedimento.
  - d) Abandono da construção, conservação, ou exploração da Concessão;
  - e) Transmissão ou oneração da Concessão, no todo ou em parte;
  - f) Transmissão ou oneração das ações representativas do capital social da Concessionária, sem cumprimento dos procedimentos estipulados no Contrato;
  - g) Em caso de sequestro, verificação da impossibilidade do restabelecimento do normal funcionamento dos serviços, nos termos da Cláusula 73.<sup>a</sup> do, ou se posteriormente à normalização da situação, a Concessionária, reincidir nas causas que originaram o referido sequestro;
  - h) Não cumprimento reiterado das obrigações que originam a aplicação das sanções previstas na Cláusula 72.<sup>a</sup>;
  - i) Falta de prestação ou reposição das cauções nos termos e prazos previstos;





34  
84

- j) O não pagamento das contrapartidas financeiras da Concessão, por prazo superior a seis meses;
- k) A recusa grave ou reiterada de proceder à conservação e reparação das obras, instalações e equipamentos;
- l) A cobrança dolosa de tarifas superiores aos máximos fixados no regulamento de tarifas;
- m) Desobediência grave ou reiterada às indicações, recomendações e determinações feitas pela Concedente, nomeadamente no âmbito dos seus poderes de direção e de fiscalização;
- n) O exercício de atividades diferentes das previstas no objeto social da Concessionária;
- o) Início da fase jurisdicional de um processo de recuperação de empresa ou insolvência ou de um processo com fins análogos contra a Concessionária;
- p) Quando o montante das sanções, no período de doze meses consecutivos, ultrapasse o correspondente a metade do valor em vigor do montante atualizado da caução.
- q) A aplicação de penalidades contratuais em valor acumulado superior ao dobro do valor da caução prestada;
- r) Cessão não autorizada ou suspensão não fundamentada, total ou parcial, do exercício de exploração do Porto de Recreio;
- s) Incumprimento das obrigações relativas à contratação de terceiros ou relativas à celebração de negócios que tenham por objeto os bens afetos à Concessão;
- t) A falta de cumprimento das decisões ou sentenças dos tribunais ou de quaisquer entidades com poderes de regulação sobre as atividades objeto do Contrato.

*[Handwritten signature]*  
84

2. A Concedente pode resolver de imediato o Contrato sem necessidade de efetuar as comunicações prévias previstas nos n.ºs 1 e 2 da Cláusula 79.ª, nos seguintes casos:
- a) Atraso de 3 (três) meses no cumprimento do prazo de apresentação do projeto de execução das Obras da Zona Terrestre previsto na Cláusula 28.ª, n.º 1;
  - b) Atraso de 2 (dois) meses na obtenção do licenciamento municipal das Obras da Zona Terrestre por facto imputável à Concessionária, tal como previsto na Cláusula 28.ª, n.º 6;
  - c) Atraso de 6 (seis) meses no cumprimento do prazo de execução das Obras da Zona Terrestre previsto na Cláusula 28.ª, n.º 7;
  - d) Atraso de 3 (três) meses no cumprimento do prazo de apresentação do projeto de execução das obras abrangidas pela Ampliação Inicial previsto na Cláusula 29.ª, n.º 1;
  - e) Atraso de 2 (dois) meses na obtenção das licenças, autorizações ou pareceres necessários à realização das obras abrangidas pela Ampliação Inicial por facto imputável à Concessionária, tal como previsto na Cláusula 29.ª, n.º 5;
  - f) Atraso de 3 (três) meses no cumprimento do prazo de execução das obras abrangidas pela Ampliação Inicial previsto na Cláusula 29.ª, n.º 6;
  - g) Atraso de 3 (três) meses no cumprimento do prazo de apresentação do estudo prévio das obras abrangidas pela Ampliação Complementar previsto na Cláusula 31.ª, n.º 1, ou de apresentação do projeto de execução no caso previsto no n.º 5 da mesma cláusula;
  - h) Atraso de 6 (seis) meses na obtenção da Declaração de Impacte Ambiental favorável às obras abrangidas pela Ampliação



- Complementar por facto imputável à Concessionária, tal como previsto na Cláusula 31.<sup>a</sup>, n.º 3;
- i) Atraso de 3 (três) meses no cumprimento do prazo de apresentação do projeto de execução das obras abrangidas pela Ampliação Complementar previsto na Cláusula 32.<sup>a</sup>, n.º 1;
  - j) Atraso de 3 (três) meses na obtenção do RECAPE relativo às obras abrangidas pela Ampliação Complementar por facto imputável à Concessionária, tal como previsto na Cláusula 32.<sup>a</sup>, n.º 3;
  - k) Atraso de 2 (dois) meses no início da exploração, face ao prazo previsto na Cláusula 44.<sup>a</sup>.
3. A resolução opera mediante notificação enviada pela Concedente à Concessionária indicando o motivo justificativo da resolução, uma vez cumpridos os procedimentos estabelecidos na Cláusula 79.<sup>a</sup>, se aplicáveis.
4. A resolução do Contrato determina a perda, a favor da Concedente, do montante prestado a título de caução, assim como o pagamento, pela Concessionária, de indemnização de todos os danos e prejuízos, que excedam o montante daquela cláusula penal, diretamente decorrentes da resolução, nos termos gerais de direito.
5. A resolução declarada nos termos dos números anteriores implica o pagamento pela Concessionária de uma penalidade no valor de € 500.000 (quinhentos mil euros), sem prejuízo da obrigação da Concessionária de indemnizar a Concedente pelos danos excedentes, incluindo, designadamente, os seguintes valores:
- a) Valor das despesas e investimentos a efetuar para a retoma da normal exploração do Porto de Recreio;
  - b) Valor das despesas efetuadas pela Concedente em conexão com os procedimentos necessários à escolha de um novo operador para o



Porto de Recreio.

6. A Concedente pode ainda resolver o Contrato por razões de interesse público, nos termos do artigo 334.º do CCP, mediante o pagamento à Concedente de justa indemnização nos termos legais.

**Cláusula 82.ª**

**Resolução do Contrato pela Concessionária**

1. A Concessionária poderá resolver o Contrato nos termos do artigo 332.º do CCP.
2. Para poder operar a resolução do Contrato tem de, uma vez cumpridos os procedimentos estabelecidos na Cláusula 79.ª, recorrer ao Tribunal Arbitral alegando as razões que determinam o seu direito à resolução.
3. A resolução do contrato pela Concessionária depende da verificação pelo Tribunal Arbitral da validade da sua pretensão, operando apenas com o trânsito em julgado da sentença que a determine em definitivo.
4. A Concessionária não poderá interromper ou suspender o cumprimento das suas obrigações até à efetiva resolução do Contrato nos termos dos números anteriores, comprometendo-se ainda a prestar todo o auxílio que lhe seja solicitado pela Concedente relativamente à transição da Concessão para outra entidade, uma vez cessado o Contrato.
5. A resolução nos termos desta cláusula implica o pagamento pela Concedente à Concessionária de uma indemnização pelos prejuízos diretamente decorrentes da resolução, nos termos gerais de direito.

**Cláusula 83.ª**

**Reposição do equilíbrio económico-financeiro do Contrato**

1. O Contrato poderá ser revisto com vista a promover a reposição do seu equilíbrio económico-financeiro, se se verificar alguma das seguintes

ocorrências, para além de outras previstas no Contrato:

- a) Modificação por razões de interesse público das condições de desenvolvimento das atividades integradas na Concessão e/ou dos termos do Plano Geral da Concessão, desde que, em resultado direto da mesma, se verifique, para a Concessionária, um aumento de custos ou uma perda de receitas;
  - b) Alterações legislativas de carácter específico que tenham um impacto significativo e direto sobre as receitas ou custos respeitantes à Concessão.
2. As alterações à lei geral, designadamente à lei fiscal e à lei ambiental, ficam expressamente excluídas da previsão da alínea *b)* do número anterior.
  3. A Concessionária deve notificar a Concedente da ocorrência de qualquer evento que possa dar lugar à reposição do equilíbrio financeiro da Concessão nos 30 (trinta) dias seguintes à data da sua ocorrência.
  4. Sempre que a Concessionária tenha direito à reposição do equilíbrio financeiro da Concessão, tal reposição será, sem prejuízo do disposto no número seguinte, efetuada de acordo com o que de boa-fé for estabelecido entre Concedente e Concessionária.
  5. Sempre que haja lugar à reposição do equilíbrio económico-financeiro da Concessão, essa reposição pode ter lugar, por acordo das partes, através de uma das seguintes modalidades:
    - a) Prorrogação do prazo da Concessão;
    - b) Alteração ao Plano Geral da Concessão;
    - c) Alteração ao tarifário;
    - d) Alteração da retribuição da Concessão;
    - e) Indemnização direta;
    - f) Uma combinação das modalidades anteriores, ou qualquer outra

forma que venha a ser acordada entre as Partes.

6. A reposição do equilíbrio financeiro da Concessão efetuada nos termos da presente cláusula será, relativamente ao evento que lhe deu origem, única, completa e final para todo o período da Concessão, sem prejuízo de tal reposição poder ser parcialmente diferida em relação a efeitos específicos do evento em causa que, pela sua própria natureza, não sejam suscetíveis de uma razoável avaliação imediata ou sobre cuja existência, incidência ou quantificação não exista concordância entre as Partes.
7. Sem prejuízo do que for acordado no Contrato, para se determinar a existência de alteração do equilíbrio económico-financeiro do Contrato serão tidos em consideração, por um lado, os investimentos realizados pela Concessionária que não estavam inicialmente previstos e os benefícios que esta retire da exploração de redes públicas cuja construção não tenha implicado para a Concessionária a realização de qualquer investimento e que tenham sido integrados na Concessão.

#### Cláusula 84.ª

##### Outros efeitos da extinção da Concessão

Sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, em caso de extinção do Contrato antes do termo do seu prazo de vigência, a Concedente pode exigir que a Concessionária cesse os efeitos de quaisquer contratos ou subcontratos de que seja parte, não assumindo a Concedente qualquer responsabilidade nessa matéria.



90  
84

**CAPÍTULO XV**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 85.ª**

**Dever Geral de Colaboração**

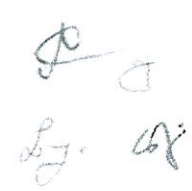
1. A Concessionária compromete-se a colaborar de forma permanente com a Concedente, não criando impedimentos ou obstáculos ao normal desempenho das responsabilidades deste quanto ao acompanhamento e à fiscalização das atividades que irão ser contratadas.
2. A Concessionária obriga-se a prestar à Concedente e aos organismos ou pessoas que este contrate todos os esclarecimentos e informações que lhes forem solicitados e sejam necessários ao acompanhamento da execução do Contrato.
3. No âmbito desta obrigação, a Concessionária compromete-se a disponibilizar à Concedente as instalações necessárias e adequadas ao exercício dos poderes de acompanhamento e fiscalização da execução do Contrato.

**Cláusula 86.ª**

**Dever geral de informação**

Sem prejuízo de outros deveres de informação, a Concessionária será obrigada a informar a Concedente de:

- a) Todo e qualquer evento previsível que possa vir a prejudicar ou impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações, ou que possa constituir no direito de resolver o Contrato;
- b) Toda e qualquer situação previsível que possa alterar, de modo relevante, o exercício das atividades contratadas.




91  
8M

Cláusula 87.ª

Notificações e Comunicações

1. Todas as comunicações entre as Partes devem ser efetuadas por escrito, mediante carta, telefax ou correio eletrónico, e dirigidas para os seguintes endereços e postos de receção:
  - a) Docapesca – Portos e Lotas, S.A.  
Avenida Brasília – Pedrouços  
1400-038 Lisboa  
Telefax: (+351) 21393 62 59;  
E-mail: docapesca@docapesca.pt
  - b) Verbos do Cais, S.A.  
Condomínio Barra Velha, Rua da Padaria, Bloco A, 4º Esq.  
8700-239 Quelfes - Olhão
2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as comunicações efetuadas por escrito considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção ou, se fora das horas de expediente, no primeiro dia útil imediatamente seguinte.
3. As comunicações efetuadas mediante carta registada com aviso de receção considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo aviso.
4. Não se consideram realizadas as comunicações efetuadas por telefax, cujo conteúdo não for perfeitamente legível pelo respetivo destinatário, desde que este comunique esse facto à Parte que tiver emitido a referida comunicação no primeiro dia útil imediatamente seguinte ao da respetiva receção.

  
Ly. 91

**Cláusula 88.ª**

**Contagem dos prazos**

1. Salvo quando expressamente se disponha em contrário, os prazos previstos no Contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e feriados.
2. Os prazos previstos no Contrato que terminem em sábado, domingo ou dia feriado transferem-se para o primeiro dia útil seguinte.

**Cláusula 89.ª**

**Resolução de litígios**

1. Quaisquer litígios relativos, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade, resolução ou redução do Contrato são dirimidos por recurso à arbitragem de acordo com as regras constantes dos números seguintes, sem prejuízo do direito a recurso.
2. O tribunal arbitral tem sede em Lisboa e é composto por três árbitros, sendo um designado pela Concedente, outro designado pela Concessionária e o terceiro, que preside, designado, por acordo, pelos dois anteriores.
3. A arbitragem segue as regras processuais definidas pelo tribunal arbitral, que julga segundo o direito constituído.
4. Caso alguma das Partes não designe, até ao termo do prazo legal, os respetivos árbitros, ou caso estes não cheguem a acordo sobre a designação do árbitro presidente, deverá esse ser designado pelo Tribunal da Relação de Lisboa.

*de 2*  
*Ly. 41*





**Cláusula 90.ª**

**Início de produção de efeitos**

O contrato entra em vigor na data da respetiva assinatura.

O presente contrato foi celebrado em duplicado, aos 16 dias do mês de Junho de 2017, contém 93 páginas, todas numeradas, rubricadas ou assinadas pelos intervenientes, à exceção da última que contém as suas assinaturas, em dois exemplares que farão igual fé, ficando um em poder de cada uma das Partes.

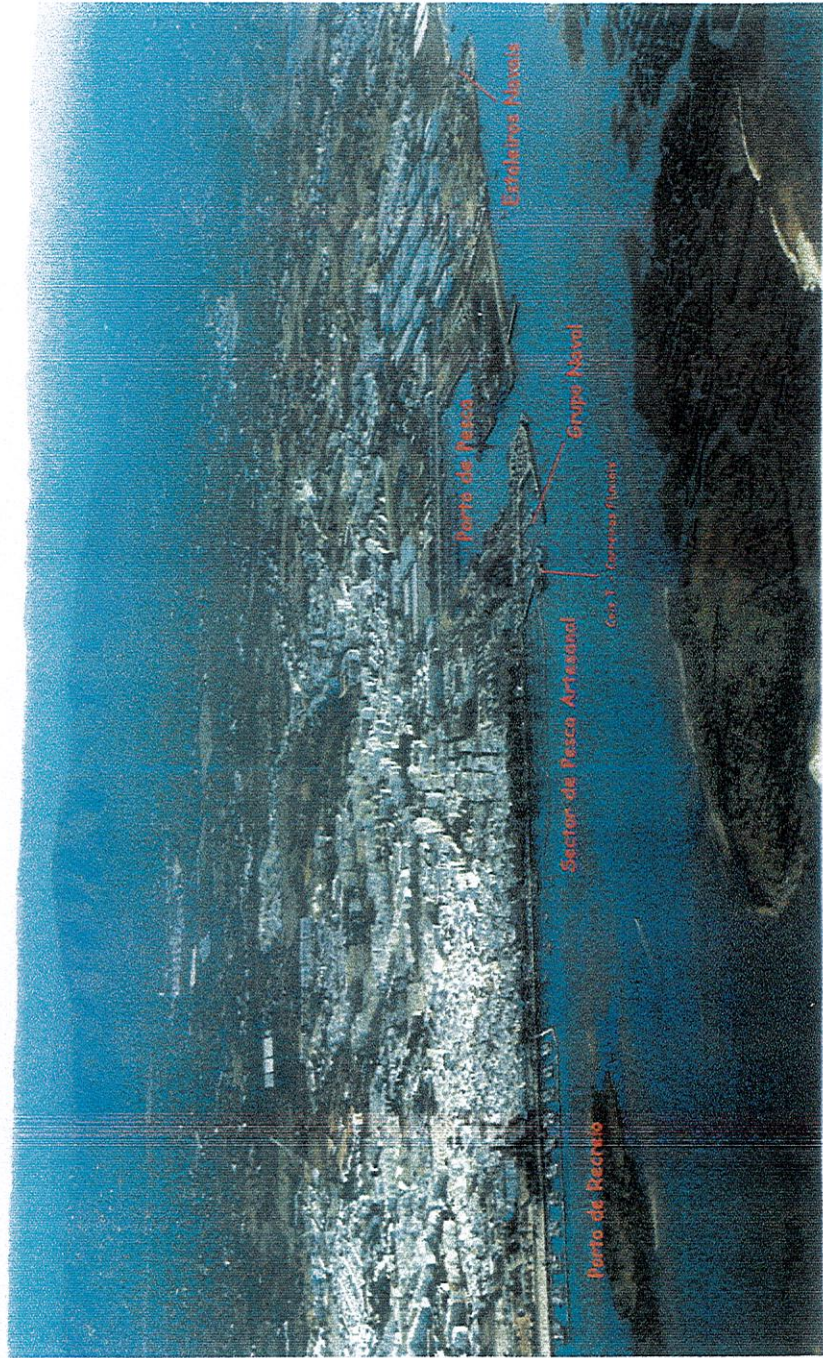
Pela Concedente

*Teresa Hall*  
  
*Sybil Williams*

Pela Concessionária

*Jessica Cristina Araújo*  
  
*M. Leonor Duarte Sara*

**ANEXO I**  
**LOCALIZAÇÃO DA CONCESSÃO**



*[Handwritten signature]*  
Eg. 9.2





# ANEXO II

## DELIMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO

Vértices	X Parcelas	Y Meridiana
1	-293 558,81	25 207,75
2	-293 557,85	25 220,01
3	-293 547,82	25 371,76
4	-293 592,44	25 374,87
5	-293 587,86	25 435,58
6	-293 558,80	25 828,68
7	-293 549,97	25 941,98
8	-293 649,69	25 949,83
9	-293 660,29	25 809,68
10	-293 684,60	25 489,12
11	-293 676,44	25 446,53
12	-293 682,51	25 362,76
13	-293 697,17	25 352,02
14	-293 690,15	25 336,51
15	-293 717,65	25 274,75
16	-293 677,57	25 256,75
17	-293 673,71	25 259,80

### LEGENDA

- ZONA TERRESTRE DO PORTO DE RECREIO  
COM A ÁREA DE 25.464,00 m<sup>2</sup>
- ZONA MOLHADA DO PORTO DE RECREIO  
COM A ÁREA DE 38.926,00 m<sup>2</sup>
- ZONA MOLHADA DE EXPANSÃO DO PORTO DE RECREIO  
COM A ÁREA DE 11.874,00 m<sup>2</sup>

