



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
PRESIDÊNCIA DO GOVERNO

Gabinete da Secretária Regional Adjunta da Presidência para os Assuntos Parlamentares

Email: [assuntosparlamentares@alra.pt](mailto:assuntosparlamentares@alra.pt)

Exmo. Senhor  
Chefe do Gabinete de  
Sua Excelência a Presidente da  
Assembleia Legislativa da Região  
Autónoma dos Açores  
Rua Marcelino Lima  
9901-858 Horta

Sua referência	Sua Comunicação	Nossa referência	Nº Processo	Ponta Delgada
		SRAPAP – Sai 293/2016		10-05-2016

**ASSUNTO: REQUERIMENTO N.º 375/X - ATUAÇÃO DO GOVERNO NOS EMPREENDIMENTOS TERMAIS DOS AÇORES**

*Exmo. Senhor,*

Em resposta ao requerimento referido em epígrafe, subscrito pelos Senhores Deputados Luís Mauricio, João Bruto da Costa e Valdemiro Vasconcelos, do Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata, sem prescindir quanto ao teor dos considerandos, encarrega-me S. Exa. a Secretária Regional Adjunta da Presidência para os Assuntos Parlamentares de informar sobre as questões colocadas o seguinte: O valor total dos investimentos realizados pela Região nas Termas da Ferraria e do Carapacho, desde 2008 até à presente data, foi de aproximadamente 7.6 milhões de euros, em diversas obras de requalificação, recuperação e beneficiação e em fornecimento de diversos bens e serviços (os valores indicados não incluem o IVA). Junta-se em anexo cópia dos contratos de exploração das Termas da Ferraria (vigente) e do Carapacho (caduco).

Com os melhores cumprimentos, *e considerações*

A Chefe do Gabinete,

  
Rafaela Seabra Teixeira

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada <b>1391</b>	Proc. n.º <i>54.03.0º</i>
Data: <i>06/05/10</i>	N.º <i>375/X</i>



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**  
**PALCO NATURAL, LDA**

**CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL NO CONTRATO DE CONCESSÃO DE  
EXPLORAÇÃO COMERCIAL E TURÍSTICA DO COMPLEXO TERMAL DA PONTA DA  
FERRARIA**

A 2 de Julho de 2010, celebraram o contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria, como primeiro outorgante, a Região Autónoma dos Açores, na qualidade de concedente, e como segundo outorgante, a GTSL – Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, SA, na qualidade de concessionário.

Nos termos da cláusula 26.<sup>a</sup>, daquele contrato, a cessão da posição contratual do concessionário depende de autorização do concedente, nos termos previstos no Código dos Contratos Público, a qual pode ser recusada, nomeadamente com fundamento no risco que a cessão implicaria para a realização dos objectivos do contrato.

Considerando que o artigo 318.º do Código dos Contratos Públicos a autorização da cessão da posição contratual depende da prévia apresentação dos documentos de habilitação relativos ao potencial cessionário que sejam exigidos ao cedente na fase de formação do contrato em causa;

Considerando que nos termos do artigo 319.º do Código dos Contratos Públicos para efeitos da autorização do contraente público no decurso da execução do contrato, o co-contratante deve apresentar uma proposta fundamentada e instruída com todos os documentos comprovativos da verificação dos requisitos que seriam exigíveis para a autorização da cessão no próprio contrato;

Considerando que a GTSL – Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, SA, solicitou, a 7 de Julho de 2010, a cessão da sua posição contratual, enquanto concessionário no âmbito do contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria, em favor da Palco Natural, Lda, fundamentando que os sócios e órgãos sociais desta empresa são detentores de extensa formação e experiência profissional na área de actividade a que respeita o contrato, sendo os responsáveis pela exploração dos negócios da GTSL, SA nessa mesma área de actividade e tendo em vista o aproveitamento de sinergias e consequente obtenção de



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA  
PALCO NATURAL, LDA

economias de escala e dos mais elevados padrões de qualidade, geradores de maiores fluxos de turistas nas unidades de alojamento exploradas pela mesma.

Considerando que, para tal, juntaram certificados de registo criminal e comprovaram em como a Palco Natural Lda, se encontra em situação regularizada relativamente a dívidas por contribuições à Segurança Social e a dívidas por impostos ao Estado;

Considerando que a Palco Natural, Lda, tem como objecto, entre outras: actividades termais, nomeadamente actividades terapêuticas indicadas e praticadas em estabelecimento termal; actividades de animação e promoção turística; e actividades de restauração, garantindo o objecto contratual previsto no contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria;

Considerando, por isso, que esta cessão da posição contratual não revela risco para a realização dos objectivos do contrato;

Assim, nos termos da alínea d) do n.º 2 da Resolução do Conselho de Governo n.º 69/2010, de 17 de Maio de 2010, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 7/2010, de 31 de Maio, conjugados com os artigos 318.º e 319.º do Código dos Contratos Públicos e com a cláusula 26.ª do contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria

Entre:

A **Região Autónoma dos Açores**, na qualidade de Contraente Público, doravante **Primeiro Outorgante**, representada neste acto pelo Secretário Regional da Economia, ao abrigo dos poderes delegados nos termos da alínea d) do n.º 2 da Resolução do Conselho de Governo n.º 69/2010, de 17 de Maio de 2010, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 7/2010, de 31 de Maio;

A **GTSL – Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, SA**, pessoa colectiva n.º 512051895, com sede na Estrada Regional n.º 1, Silveira, Angra do Heroísmo, matriculada na Conservatória do



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA  
PALCO NATURAL, LDA

Registo Comercial de Angra do Heroísmo, sob o n.º 807, doravante **Segundo Outorgante**, neste acto representada por João Carlos Toste Paim, residente na Rua Mira Mar, n.º 3 Freguesia de São Bento, Angra do Heroísmo, portador do Bilhete de Identidade n.º1331819, emitido em 04/12/98, pelos SIC de Angra do Heroísmo e por Vânia Rebelo Paim, residente na Rua Dr. Alfredo da Silva Sampaio, n.º 2, 3.º, Freguesia de São Bento, Angra do Heroísmo, portador do Bilhete de Identidade n.º10391452 emitido pelos SIC de Angra do Heroísmo, com poderes para outorgar o contrato.

E

A **Palco Natural, Lda**, pessoa colectiva n.º 509412564, com sede na Rua 5 de Outubro, n.º 3, freguesia de São Bartolomeu, em Angra do Heroísmo, doravante **Terceiro Outorgante**, neste acto representada por Bruno António Lopes Baptista de Oliveira, residente na Rua Dr. Alfredo da Silva Sampaio, n.º 2, 3.º, Freguesia de São Bento, Angra do Heroísmo, portador do Cartão do Cidadão n.º10092974, emitido pelos SIC de Angra do Heroísmo e por Paulo Jorge Carvalho Araújo, residente na Rua 5 de Outubro, n.º 3, freguesia de São Bartolomeu, em Angra do Heroísmo, portador do Bilhete de Identidade n.º 4582025, emitido pelos SIC de Angra do Heroísmo, com poderes para outorgar o contrato.

É livremente, e de boa fé, celebrado o presente contrato, que se rege pelas cláusulas seguintes:

#### Cláusula Primeira

1. O **Segundo Outorgante** cede ao **Terceiro Outorgante** a posição contratual que ocupa no contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria, celebrado a 2 de Julho de 2010.
2. O **Primeiro Outorgante** declara expressamente consentir e aceitar a cessão da posição contratual do **Segundo Outorgante** para o **Terceiro Outorgante** no contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria, celebrado a 2



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA  
PALCO NATURAL, LDA

de Julho de 2010, o que faz nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 318.º e 319.º do Código dos Contratos Públicos.

3. O **Terceiro Outorgante** assume perante o **Primeiro Outorgante**, desde a data de assinatura deste documento, todos os direitos e todas as obrigações que do contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ponta da Ferraria, celebrado a 2 de Julho de 2010, emergem para o **Segundo Outorgante**.

**Cláusula Segunda**

O conteúdo do contrato de concessão de exploração comercial e turística do complexo termal da Ferraria, com data de 2 de Julho de 2010, cujo conteúdo é do pleno conhecimento do **Terceiro Outorgante**, constitui anexo ao presente contrato, mantém-se integralmente em vigor, considerando-se inalteradas as respectivas cláusulas, excepto quanto ao que ora se estipula.

Feito, em Ponta Delgada, a 23 de Julho de 2010, em três exemplares originais, redigidos em língua portuguesa, ficando um na posse da Região Autónoma dos Açores, um na posse da GTSL – Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, SA e outro na posse da Palco Natural, Lda.

Pela REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
O SECRETÁRIO REGIONAL DA ECONOMIA

Vasco Ilídio Alves Cordeiro



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA  
PALCO NATURAL, LDA**

**Pela GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

**João Carlos Toste Paim**

**Vânia Rebelo Paim**

**Pela PALCO NATURAL, LDA.**

**Bruno António Lopes Baptista de Oliveira**

**Paulo Jorge Carvalho Araújo**



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

## CONTRATO DE CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL E TURÍSTICA DO COMPLEXO TERMAL DA PONTA DA FERRARIA

Aos dois dias do mês de Julho do ano de dois mil e dez, em Ponta Delgada, celebram o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL E TURÍSTICA DO COMPLEXO TERMAL DA PONTA DA FERRARIA,

Como Primeiro Outorgante, a **REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**, na qualidade de Contraente Público, adiante designado por CONCEDENTE, representada neste acto pelo Secretário Regional da Economia, ao abrigo dos poderes delegados nos termos da alínea d) do n.º 2 da Resolução do Conselho de Governo n.º 69/2010, de 17 de Maio de 2010, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 7/2010, de 31 de Maio.

Como Segundo Outorgante, **GTSL – Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, SA**, pessoa colectiva n.º 512051895, com sede na Estrada Regional n.º 1, Silveira, Angra do Heroísmo, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Angra do Heroísmo, sob o n.º 807, na qualidade de Co-Contratante, adiante designado CONCESSIONÁRIO, neste acto representada por João Carlos Toste Paim, residente na Rua Mira Mar, n.º 3 Freguesia de São Bento, Angra do Heroísmo, portador do Bilhete de Identidade n.º1331819, emitido em 04/12/98, pelos SIC de Angra do Heroísmo e por Vânia Rebelo Paim, residente na Rua Dr. Alfredo da Silva Sampaio, n.º 2, 3.º, Freguesia de São Bento, Angra do Heroísmo, portador do Bilhete de Identidade n.º10391452, emitido em 20/12/2002, pelos SIC de Angra do Heroísmo, com poderes para outorgar o contrato.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

**Cláusula 3.<sup>a</sup>**

**Bens públicos da concessão**

1 — As Termas da Ponta da Ferraria – Ilha de São Miguel – Região Autónoma dos Açores, objecto da concessão, são compostas pelos bens móveis e imóveis a elas afectos e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

2 — Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afectos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo concessionário ou pelo concedente em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das actividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.

3 — O concessionário elaborará e manterá permanentemente actualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um Inventário de Bens referidos no n.º 1 da Cláusula 1.<sup>a</sup>, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.

4 — Aos bens afectos à concessão são inoponíveis quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiros.

**Cláusula 4.<sup>a</sup>**

**Delimitação física da concessão**

Os limites físicos da concessão são definidos tendo em conta a implantação geográfica do edifício termal e zonas balneares adjacentes, de acordo com o delimitado na Planta de Localização e Implantação, anexa ao presente Caderno de Encargos.





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

### Capítulo III

#### Concessão de Exploração de Bens Públicos

##### Cláusula 5.<sup>a</sup>

##### Regime de exploração

1 — A exploração dos bens públicos é concessionada em regime de exclusivo e de forma a garantir a regular, contínua, cuidada e eficiente gestão e exploração económica do Complexo Termal da Ponta da Ferraria, nos termos fixados no Contrato de Concessão, no Código de Exploração e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

2 — O concessionário deve adoptar, para efeitos do ponto anterior, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no Contrato de Concessão.

3 — O regime de concessão de exploração de bem público determina que o acesso ao Complexo Termal, objecto da concessão, bem como o uso dos respectivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis, salvo estipulação contratual em contrário, e tendo em conta os termos seguintes:

a) É público e gratuito o acesso e utilização:

- i) do parque de estacionamento;
- ii) dos sanitários junto aos balneários de apoio às piscinas naturais;
- iii) da zona balnear das piscinas naturais.

b) É reservado o acesso e utilização:

- i) Ao edifício termal;
- ii) Às piscinas junto ao edifício termal;
- iii) Aos vestiários e chuveiros dos balneários de apoio às piscinas naturais.

4- Os montantes a cobrar pelo acesso e utilização dos espaços previstos na alínea b) do número anterior, são aprovados, anualmente, pelo concedente.

5 — O concessionário não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

6 - O concessionário está sujeito aos seguintes princípios, na exploração



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

comercial da concessão:

- a) Continuidade e regularidade;
- b) Igualdade;
- c) Manutenção e eficiência;
- d) Dinamização e divulgação;
- e) Adaptação às necessidades.

**Cláusula 6.ª**

**Pagamentos à Concedente**

1 — A título de compensação financeira, o concessionário pagará ao concedente, anualmente, a quantia de € 3.000,00 (três mil euros).

2 — A compensação referida no número anterior será actualizada anualmente, por despacho do Secretário Regional da Economia, em função da variação média, dos últimos doze meses, do Índice de Preços no Consumidor ("Total sem habitação"), na Região, publicitada pelo Serviço Regional de Estatística dos Açores.

3 — Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos nos números anteriores, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora à taxa legal para operações comerciais.

4 — A partir do 90.º dia de atraso o concedente poderá optar pela resolução do contrato.

**Cláusula 7.ª**

**Regime do risco**

1 — O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, excepto quando o contrário resulte do presente Cadernos de Encargos ou do contrato.

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



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

**Cláusula 8.<sup>a</sup>**

**Financiamento**

1 — O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as actividades que integram o objecto do contrato, com excepção das expressamente indicadas no Contrato de Concessão, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

2 — Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3 — Não são oponíveis ao concedente quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do número anterior.

**Cláusula 9.<sup>a</sup>**

**Modalidade de remuneração do concessionário**

O concessionário é remunerado pelos resultados financeiros da gestão do Complexo Termal, designadamente através das receitas geradas pela sua exploração comercial e das actividades complementares.

**Cláusula 10.<sup>a</sup>**

**Manutenção, Conservação e Beneficiações**

1 - Sem prejuízo das obrigações de manutenção, conservação, cuidado e correcta utilização dos bens e equipamentos, decorrentes do presente caderno de encargos e do contrato de concessão, e das obrigações decorrentes do regime do Parque Natural da Ilha de S. Miguel, tanto o concedente como o concessionário poderão propor a realização de beneficiações nos imóveis, bem como a substituição de equipamentos ou mobiliário ou ainda a aquisição de novos equipamentos, para diversificação ou ampliação dos serviços prestados no Complexo Termal.

2 – As beneficiações, substituições ou aquisições solicitadas nos termos do número anterior, devem ser pontualmente acordadas entre o concedente e o concessionário, nos seus exactos e precisos termos, nomeadamente, quanto à



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

repartição dos custos dos investimentos a realizar, planos de pagamentos e amortizações, duração e oportunidade da realização das mesmas.

**Cláusula 11.ª**

**Plano de Actividades**

Até ao fim do mês de Janeiro de cada ano, o adjudicatário apresentará à entidade adjudicante, para aprovação, um plano anual de actividades para o Complexo Termal.

**Cláusula 12.ª**

**Plano de investimentos**

As propostas de investimentos da iniciativa do concedente ou do concessionário serão analisados pelas partes, ao abrigo dos termos do presente contrato e da demais legislação aplicável, designadamente da referente ao Monumento Natural do Pico das Camarinhas.

**Capítulo IV**

**Duração da concessão**

**Cláusula 13.ª**

**Prazo e termo da concessão**

1 - A concessão terá o prazo de cinco anos com início na data da outorga do contrato a escrito, com a possibilidade de renovação por períodos sucessivos de dois anos, até ao limite de quinze anos, por comum acordo e caso o concessionário preste um serviço de qualidade e cumpra todas as obrigações decorrentes do Contrato de Concessão.

2 – O concedente e o concessionário poderão opor-se às renovações do contrato de concessão desde que comunique à outra parte a sua intenção de não renovação, por carta registada com aviso de recepção, com antecedência mínima de seis meses do final do prazo inicial ou da renovação.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

**Capítulo V**  
**Concessionário**

**Cláusula 14.<sup>a</sup>**

**Sede e Forma**

1 — O concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede em Portugal e qualquer uma das formas de sociedade, previstas no Código das Sociedades Comerciais.

2 — Do objecto social do concessionário devem fazer parte, ao longo de todo o período de duração do contrato, as actividades que se encontram integradas na concessão.

**Cláusula 15.<sup>a</sup>**

**Estatutos do concessionário**

1 — A transformação, fusão, cisão ou dissolução da sociedade, bem como quaisquer alterações ao objecto, capital social ou sede sociais devem ser comunicadas ao concedente.

— Exceptuam-se do disposto no número anterior, as alterações estatutárias relativas às regras de composição e funcionamento dos órgãos sociais.

3 — O concessionário remeterá ao concedente, no prazo de 15 dias após a respectiva outorga, cópia simples dos contratos de alteração do pacto social que tiver realizado nos termos dos números anteriores.

**Cláusula 16.<sup>a</sup>**

**Outras actividades**

1 — O concedente autoriza o concessionário a explorar o restaurante e bar que integram o Complexo Termal, bem como a exploração de equipamentos de desporto e lazer, excepto para fins de diversão nocturna.

2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, apenas o restaurante e bar que integram o edifício principal do complexo termal podem ter horário de funcionamento nocturno.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

3— Sem prejuízo do disposto no n.º 1, o concessionário pode desenvolver actividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do contrato, ou ainda que se revelem úteis para os objectivos do contrato, e caso sejam expressamente autorizadas pelo concedente.

**Capítulo VI**

**Exploração e conservação dos bens objecto da concessão**

**Cláusula 17.ª**

**Manutenção do objecto da concessão**

1 — O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o objecto da concessão em óptimo estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

2 — O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade fixados no Manual de Conservação e Manutenção e no Plano de Controlo de Qualidade, que constam da sua proposta.

3 — O concessionário deve desenvolver e promover as actividades e eventos de acordo com o Plano de Actividades, sem prejuízo das concretas adaptações às naturais condicionantes, prestando um serviço aos utentes com elevados padrões de qualidade e satisfação.

**Cláusula 18.ª**

**Obtenção de licenças e autorizações**

1— Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

2— Compete ao concedente colaborar na obtenção das licenças referidas no número um, tomando à sua responsabilidade as alterações estruturais que tais licenciamentos requeiram.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

3— O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

**Cláusula 19.<sup>a</sup>**

**Poder de direcção do concedente**

O poder de direcção do concedente compreende as faculdades previstas nos artigos 302.º a 306.º do Código dos Contratos Públicos.

**Cláusula 20.<sup>a</sup>**

**Autorizações do concedente**

□— Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do concedente a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer acto que afecte a eficácia das garantias prestadas a favor do concedente;

2 — A autorização prevista no ponto anterior deve ser concedida no prazo de quinze dias úteis a contar do respectivo pedido.

3 — Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respectivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues, considerando-se tacitamente concedidas se não forem recusadas dentro daquele prazo.

**Cláusula 21.<sup>a</sup>**

**Acesso aos espaços da concessão  
e aos documentos do concessionário**

1 — O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todos os espaços e equipamentos objectos de concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e actividades,



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

*[Handwritten signatures and initials]*

incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

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

**Cláusula 22.<sup>a</sup>**

**Fiscalização pelo concedente**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 305.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respectivos custos por conta do concessionário.

2 — As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, directamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

**Cláusula 23.<sup>a</sup>**

**Obrigação de informação do concessionário**

Ao longo de todo o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente.

**Cláusula 24.<sup>a</sup>**

**Reclamações dos utentes**

O concessionário deve enviar ao concedente, com a periodicidade determinada pelo concedente, cópias das reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

*[Handwritten signature]*





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

**Capítulo VII**

**Modificações subjectivas**

**Cláusula 25.<sup>a</sup>**

**Cedência, oneração e alienação**

1 — É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados.

2 — Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

**Cláusula 26.<sup>a</sup>**

**Cessão da posição contratual pelo concessionário**

A cessão da posição contratual do concessionário depende de autorização do concedente, nos termos previstos no Código dos Contratos Públicos, a qual pode ser recusada, nomeadamente com fundamento no risco que a cessão implicaria para a realização dos objectivos do contrato.

**Cláusula 27.<sup>a</sup>**

**Subcontratação**

- 1- O concessionário pode subcontratar a exploração das actividades de restauração e bebidas, desde que assegure a exploração directa das restantes valências, mediante autorização do concedente, nos termos previstos no Código dos Contratos Públicos.
- 2- A exploração dos equipamentos e infra-estruturas de apoio à zona balnear por terceiros implica a responsabilidade pela manutenção e limpeza das respectivas instalações.
- 3- A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o concessionário da responsabilidade pelo exacto e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o concedente, salvo no caso de cessão



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

parcial da posição contratual devidamente autorizada.

- 4- No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao concedente quaisquer pretensões, excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiras entidades.
- 5- Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.

### **Capítulo VIII**

#### **Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário**

##### **Cláusula 28.<sup>a</sup>**

###### **Garantias a prestar no âmbito do contrato**

1 — Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário prestou caução através de depósito bancário à ordem da Região.

2 — Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no n.º 1, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296.º do Código dos Contratos Públicos.

##### **Cláusula 29.<sup>a</sup>**

###### **Cobertura por seguros**

1 — O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão, nomeadamente:

- a) Quanto ao conjunto de bens concessionados que constitui o Complexo Termal, os riscos de incêndio ou outros fenómenos naturais e os riscos inerentes aos crimes contra o património;
- b) Quanto à actividade desenvolvida pelo concessionário, a responsabilidade civil perante terceiros.

2 — Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

apólices que constam em anexo ao contrato de concessão, nomeadamente através do pagamento atempado dos respectivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

**Capítulo IX**

**Responsabilidade perante terceiros**

**Cláusula 30.<sup>a</sup>**

**Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das actividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

**Cláusula 31.<sup>a</sup>**

**Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas**

1 — O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de actividades compreendidas na concessão.

2 — Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes, do pessoal afecto à concessão e do conjunto de bens que constitui o Complexo Termal, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

**Capítulo X**

**Incumprimento do contrato**

**Cláusula 32.<sup>a</sup>**

**Multas contratuais**

1 — Sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato de concessão nos termos do artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode, com



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento ou mora pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato, nos seguintes termos:

- a) No caso de violação da obrigação prevista no n.º 3 da cláusula 3.ª será aplicada uma multa de € 1.000,00;
- b) No caso de violação das obrigações previstas nos n.ºs 3 a 5 da cláusula 5.ª será aplicada uma multa de € 1.000,00;
- c) Por cada dia de atraso no cumprimento da obrigação prevista na cláusula 11.ª será aplicada uma multa de € 250,00;
- d) Por cada dia de atraso no cumprimento das obrigações previstas nos n.ºs 1 e 3 da cláusula 15ª, será aplicada uma multa de € 100,00;
- e) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 16.ª será aplicada uma multa no valor de € 10.000,00;
- f) No caso de violação das obrigações previstas nos n.ºs 2 e 3 da cláusula 17.ª será aplicada uma multa no valor € 1.000,00;
- g) No caso de perda ou caducidade das licenças ou autorizações previstas no n.º 1 da cláusula 18.ª, será aplicada uma multa no valor € 2.500,00 acrescida de € 250,00 por cada dia de inactividade resultante da perda dessa licença;
- h) No caso de violação da obrigação prevista no n.º 1 da cláusula 20.ª será aplicada uma multa no valor € 10.000,00;
- i) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 21.ª será aplicada uma multa no valor € 10.000,00;
- j) Por cada dia de atraso no cumprimento da obrigação prevista no n.º 2 da cláusula 22.ª, será aplicada uma multa no valor € 250,00;
- k) Por cada dia de atraso no cumprimento das obrigações previstas na cláusula 23.ª será aplicada uma multa no valor € 100,00;
- l) No caso de violação da obrigação prevista na cláusula 24.ª será aplicada uma multa no valor € 1.000,00;
- m) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 29.ª será



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

aplicada uma multa no valor € 5.000,00, acrescida de uma multa diária de € 250,00 até se encontrar a obrigação cumprida;

- n) No caso de violação da obrigação prevista no nº 2 da cláusula 31.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 1.000,00;
- o) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 38.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 1.000,00, acrescida de uma multa diária de € 100,00 até se encontrar a obrigação cumprida;

2 – A aplicação de sanções previstas nesta cláusula será precedida de audição do concessionário no prazo de 10 dias úteis;

3 — Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 3 meses, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas.

4 – A exigência do cumprimento das penas contratuais fixadas nos números anteriores não impede que a concedente reclame indemnização pelo dano excedente.

## **Capítulo XI**

### **Extinção e suspensão da concessão**

#### **Cláusula 33.<sup>a</sup>**

##### **Resgate**

1 — O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 2 anos.

2 — O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 6 meses de antecedência.

3 — Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos, a fixar equitativamente nos termos do artigo 566.º n.º 3 do Código Civil;

4 — O resgate determina a reversão dos bens do concedente afectos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

**Cláusula 34.ª**

**Sequestro**

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o uso dos bens públicos concessionados e desenvolvimento das actividades concedidas.

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

- a) Para além as situações previstas no n.º 2 do artigo 421.º do Código dos contratos Públicos, quando a soma total das multas contratuais aplicadas ao concessionário no mesmo ano civil, seja igual ou superior a € 50.000,00

**Cláusula 35.ª**

**Resolução pelo concedente**

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

- Desvio do objecto da concessão, nomeadamente por utilização diversa dos bens para os fins que foram concebidos;
- Cessação, total ou parcial, da actividade do concessionário ou sua suspensão por período superior a 3 meses, sem que tenha sido comunicado motivo atendível ao concedente;
- Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das actividades a que se obrigou, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
- A ocorrência do facto descrito no nº 4 da cláusula 6ª;
- O incumprimento de outras cláusulas contratuais, se o concessionário não fizer cessar tal incumprimento, no prazo para o efeito notificado pelo



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA**

concedente.

2 — Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de resolução da concessão pelo concedente, esta apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

3 — A notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

4 — A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afectos à concessão.

**Cláusula 36.<sup>a</sup>**

**Caducidade**

1 — O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2 — O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

**Cláusula 37.<sup>a</sup>**

**Reversão de bens**

1 — No termo da concessão, revertssem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste pelo seu uso.

2 — Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respectivos custos pelo concessionário



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA

GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

3 — Os bens referidos na Cláusula 3.<sup>a</sup> são transferidos para o concedente, nos termos do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

**Cláusula 38.<sup>a</sup>**

**Direitos de propriedade industrial e intelectual**

1 — O concessionário disponibiliza gratuitamente ao concedente todos os projectos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do contrato de concessão, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das actividades integradas na concessão, seja directamente pelo concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2 — Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projectos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das actividades integradas na concessão e, bem assim, os projectos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao concedente no fim do prazo da concessão, competindo ao concessionário adoptar todas as medidas para o efeito necessárias.

**Capítulo XII**

**RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

**Cláusula 39.<sup>a</sup>**

**Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Ponta Delgada, com expressa renúncia a qualquer outro.





REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

**Capítulo XIII**  
**DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 40.<sup>a</sup>**

**Comunicações e notificações**

1 — As notificações e comunicações entre as partes devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, supra identificados.

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

**Cláusula 41.<sup>a</sup>**

**Contagem dos prazos**

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

**Cláusula 42.<sup>a</sup>**

**Legislação aplicável**

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

**Cláusula 43.<sup>a</sup>**

**Disposições finais**

- 1- A presente Concessão foi adjudicada por despacho do Sr. Secretário Regional da Economia datado de 01/06/2010.
- 2- A minuta do contrato foi aprovada por despacho do Sr. Secretário Regional da Economia datado de 21/06/2010.

Feito, em Ponta Delgada, em dois exemplares originais, redigidos em língua portuguesa, ficando um na posse da Região Autónoma dos Açores e outro na posse da GTSL – Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, SA.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

Pela REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES,

O Secretário Regional da Economia

Vasco Ilídio Alves Cordeiro

PELA GTSL – GESTÃO, TURISMO, SERVIÇOS E LAZER, SA

João Carlos Toste Paim

G.T.S.L.  
Gestão, Turismo, Serviços e Lazer, S.A.  
A Administração

Vânia Rebelo Paim



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**CONTRATO DE CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL E TURÍSTICA DO  
COMPLEXO TERMAL DO CARAPACHO**

Aos oito dias do mês de Julho do ano de dois mil e dez, em Ponta Delgada, celebram o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL E TURÍSTICA DO COMPLEXO TERMAL DO CARAPACHO,

Como Primeiro Outorgante, a **REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**, na qualidade de Contraente Público, adiante designado por CONCEDENTE, representada neste acto pelo Secretário Regional da Economia, ao abrigo dos poderes delegados nos termos da alínea d) do n.º 2 da Resolução do Conselho de Governo n.º 69/2010, de 17 de Maio de 2010.

Como Segundo Outorgante, **JANELAS DA NATUREZA, LDA**, pessoa colectiva n.º 509035086, com sede no Porto da Barra, 9880-378 Santa Cruz da Graciosa, na qualidade de Co-Contratante, adiante designado CONCESSIONÁRIO, neste acto representada por Carlos Silveira Canto Brum, titular do cartão do cidadão n.º 08670482 6ZY2, residente na Rua Jacinto Cândido, n.º 26 – Santa Cruz da Graciosa, e Luís Vasco de Barcelos Machado Gregório, titular do cartão do BI n.º 1118055, residente no Largo Francisco Paula de Barcelos, n.º 6 – Santa Cruz da Graciosa, na qualidade de representantes legais com poderes para outorgar o contrato.

**Capítulo I**

**Disposições por que se rege a Concessão**

**Cláusula 1.ª**

**Contrato**

1 — O presente contrato é composto pelo respectivo clausulado contratual e os seus anexos, nomeadamente, Código de Exploração, Inventário de Bens e Plantas de

1



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

Localização e de Implantação.

2 — O contrato integra ainda os seguintes elementos:

- a) O Caderno de Encargos;
- b) A proposta adjudicada;

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

4 — Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

**Capítulo II**  
**Objecto contratual**

**Cláusula 2.ª**

**Objecto e natureza da concessão**

1 — A concessão tem por objecto a exploração comercial e turística das Termas do Carapacho – Ilha da Graciosa – Região Autónoma dos Açores.

2 — Integram ainda o objecto da concessão, as actividades de exploração de equipamentos e infra-estruturas de apoio à zona balnear.

**Cláusula 3.ª**

**Bens públicos da concessão**

1 — O complexo termal do Carapacho – Ilha Graciosa – Região Autónoma dos Açores, objecto da concessão, são compostas pelos bens móveis e imóveis a elas afectos e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

2 — Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afectos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo concessionário ou pelo concedente em



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das actividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.

3 — O concessionário elaborará e manterá permanentemente actualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um Inventário de Bens referidos no n.º 1 da Cláusula 1ª, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.

4 — Aos bens afectos à concessão são inoponíveis quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiros.

**Cláusula 4.ª**

**Delimitação física da concessão**

Os limites físicos da concessão são definidos tendo em conta a implantação geográfica do edifício termal e zonas balneares adjacentes, de acordo com o delimitado na Planta de Localização e Implantação, anexa ao Caderno de Encargos.

**Capítulo III**

**Concessão de Exploração de Bens Públicos**

**Cláusula 5.ª**

**Regime de exploração**

1 — A exploração dos bens públicos é concessionada em regime de exclusivo e de forma a garantir a regular, contínua, cuidada e eficiente gestão e exploração económica do Complexo Termal da Ponta da Ferraria, nos termos fixados no Contrato de Concessão, no Código de Exploração e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

2 — O concessionário deve adoptar, para efeitos do ponto anterior, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no Contrato de Concessão.

3 — O regime de concessão de exploração de bem público determina que o acesso ao Complexo Termal, objecto da concessão, bem como o uso dos respectivos



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis, salvo estipulação contratual em contrário, e tendo em conta os termos seguintes:

- a) É público e gratuito o acesso e utilização:
  - i) dos sanitários de apoio à zona balnear;
  - ii) da zona balnear.
- b) É reservado o acesso e utilização:
  - i) À zona de estacionamento;
  - ii) Ao edifício termal.

4- Os montantes a cobrar pelo acesso e utilização dos espaços previstos na alínea b) do número anterior, são aprovados, anualmente, pelo concedente.

5 — O concessionário não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

6 - O concessionário está sujeito aos seguintes princípios, na exploração comercial da concessão:

- a) Continuidade e regularidade;
- b) Igualdade;
- c) Manutenção e eficiência;
- d) Dinamização e divulgação;
- e) Adaptação às necessidades.

**Cláusula 6.ª**

**Pagamentos à Concedente**

1 — A título de compensação financeira, o concessionário pagará ao concedente, anualmente, a quantia de € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros).

2 — A compensação referida no número anterior será actualizada anualmente, por despacho do Secretário Regional da Economia, em função da variação média, dos últimos doze meses, do Índice de Preços no Consumidor ("Total sem habitação"), na Região, publicitada pelo Serviço Regional de Estatística dos Açores.

3 — Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos nos números -



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

anteriores, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora à taxa legal para operações comerciais.

4 — A partir do 90.º dia de atraso o concedente poderá optar pela resolução do contrato.

**Cláusula 7.ª**

**Regime do risco**

1 — O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, excepto quando o contrário resulte do presente Cadernos de Encargos ou do contrato.

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

**Cláusula 8.ª**

**Financiamento**

1 — O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as actividades que integram o objecto do contrato, com excepção das expressamente indicadas no Contrato de Concessão, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

2 — Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3 — Não são oponíveis ao concedente quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do número anterior.

5



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Cláusula 9.ª**

**(Modalidade de remuneração do concessionário)**

O concessionário é remunerado pelos resultados financeiros da gestão do Complexo Termal, designadamente através das receitas geradas pela sua exploração comercial e das actividades complementares.

**Cláusula 10.ª**

**(Manutenção, Conservação e Beneficiações)**

1 - Sem prejuízo das obrigações de manutenção, conservação, cuidado e correcta utilização dos bens e equipamentos, decorrentes do presente caderno de encargos e do contrato de concessão, e das obrigações decorrentes do regime do Parque Natural da Ilha Graciosa, tanto o concedente como o concessionário poderão propor a realização de beneficiações nos imóveis, bem como a substituição de equipamentos ou mobiliário ou ainda a aquisição de novos equipamentos, para diversificação ou ampliação dos serviços prestados no Complexo Termal.

2 - As beneficiações, substituições ou aquisições solicitadas nos termos do número anterior, devem ser pontualmente acordadas entre o concedente e o concessionário, nos seus exactos e precisos termos, nomeadamente, quanto à repartição dos custos dos investimentos a realizar, planos de pagamentos e amortizações, duração e oportunidade da realização das mesmas.

**Cláusula 11.ª**

**(Plano de Actividades)**

Até ao fim do mês de Janeiro de cada ano, o adjudicatário apresentará à entidade adjudicante, para aprovação, um plano anual de actividades para o Complexo Termal.

6





**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Capítulo IV**

**Duração da concessão**

**Cláusula 12.ª**

**Prazo e termo da concessão**

1 - A concessão terá o prazo de três anos com início na data da outorga do contrato a escrito, com a possibilidade de renovação por dois períodos sucessivos de um ano, até ao limite de cinco anos, por comum acordo e caso o concessionário preste um serviço de qualidade e cumpra todas as obrigações decorrentes do Contrato de Concessão.

2 - O concedente e o concessionário poderão opor-se às renovações do contrato de concessão desde que comunique à outra parte a sua intenção de não renovação, por carta registada com aviso de recepção, com antecedência mínima de seis meses do final do prazo inicial ou da renovação.

**Capítulo V**

**Concessionário**

**Cláusula 13.ª**

**Sede e Forma**

1 — O concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede em Portugal e qualquer uma das formas de sociedade, previstas no Código das Sociedades Comerciais.

2 — Do objecto social do concessionário devem fazer parte, ao longo de todo o período de duração do contrato, as actividades que se encontram integradas na concessão.

**Cláusula 14.ª**

**Estatutos do concessionário**

1 — A transformação, fusão, cisão ou dissolução da sociedade, bem como quaisquer alterações ao objecto, capital social ou sede sociais devem ser comunicadas ao concedente.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior, as alterações estatutárias relativas às regras de composição e funcionamento dos órgãos sociais.

3 — O concessionário remeterá ao concedente, no prazo de 15 dias após a respectiva outorga, cópia simples dos contratos de alteração do pacto social que tiver realizado nos termos dos números anteriores.

**Cláusula 15.ª**

**Outras actividades**

1 — O concedente autoriza o concessionário a explorar o bar que integra o Complexo Termal, bem como a exploração de equipamentos de desporto e lazer, excepto para fins de diversão nocturna.

2- Sem prejuízo do disposto no número anterior, apenas o bar que integra o edifício principal do complexo termal podem ter horário de funcionamento nocturno.

3— Sem prejuízo do disposto no n.º 1, o concessionário pode desenvolver actividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do contrato, ou ainda que se revelem úteis para os objectivos do contrato, e caso sejam expressamente autorizadas pelo concedente.

**Capítulo VI**

**Exploração e conservação dos bens objecto da concessão**

**Cláusula 16.ª**

**Manutenção do objecto da concessão**

1 — O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o objecto da concessão em óptimo estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

2 — O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade fixados no Manual de Conservação e Manutenção e no Plano de Controlo de Qualidade, que constam da sua proposta.

3 — O concessionário deve desenvolver e promover as actividades e eventos de



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

acordo com o Plano de Actividades, sem prejuízo das concretas adaptações às naturais condicionantes, prestando um serviço aos utentes com elevados padrões de qualidade e satisfação.

**Cláusula 17.ª**

**Obtenção de licenças e autorizações**

1— Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

2- O Concessionário dará início aos procedimentos de licenciamento das actividades a desenvolver no prazo máximo de 8 dias após a assinatura do contrato, devendo iniciar a respectiva exploração no prazo máximo de 8 dias após concluído o processo de licenciamento respectivo.

3- O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

**Cláusula 18.ª**

**Poder de direcção do concedente**

O poder de direcção do concedente compreende as faculdades previstas nos artigos 302.º a 306.º do Código dos Contratos Públicos.

**Cláusula 19.ª**

**Autorizações do concedente**

1— Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do concedente a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer acto



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

que afecte a eficácia das garantias prestadas a favor do concedente;

2 — A autorização prevista no ponto anterior deve ser concedida no prazo de quinze dias úteis a contar do respectivo pedido.

3 — Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respectivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues, considerando-se tacitamente concedidas se não forem recusadas dentro daquele prazo

**Cláusula 20.<sup>a</sup>**

**Acesso aos espaços da concessão  
e aos documentos do concessionário**

1 — O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todos os espaços e equipamentos objectos de concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e actividades, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

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

**Cláusula 21.<sup>a</sup>**

**Fiscalização pelo concedente**

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 305.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respectivos custos por conta do



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

concessionário.

2 — As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, directamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

**Cláusula 22.ª**

**Obrigação de informação do concessionário**

Ao longo de todo o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente.

**Capítulo VII**

**Modificações subjectivas**

**Cláusula 23.ª**

**Cedência, oneração e alienação**

1 — É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados.

2 — Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

**Cláusula 24.ª**

**Cessão da posição contratual pelo concessionário**

A cessão da posição contratual do concessionário depende de autorização do concedente, nos termos previstos no Código dos Contratos Públicos, a qual pode ser recusada, nomeadamente com fundamento no risco que a cessão implicaria para a realização dos objectivos do contrato.

Handwritten signature and a circular stamp containing the number 11.



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Cláusula 25.ª**

**Subcontratação**

- 1- O concessionário pode subcontratar a exploração das actividades de restauração e bebidas, desde que assegure a exploração directa das restantes valências, mediante autorização do concedente, nos termos previstos no Código dos Contratos Públicos.
- 2- A exploração dos equipamentos e infra-estruturas de apoio à zona balnear por terceiros implica a responsabilidade pela manutenção e limpeza das respectivas instalações.
- 3- A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o concessionário da responsabilidade pelo exacto e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o concedente, salvo no caso de cessão parcial da posição contratual devidamente autorizada.
- 4- No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao concedente quaisquer pretensões, excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiras entidades.
- 5- Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.

**Capítulo VIII**

**Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário**

**Cláusula 26.ª**

**Cobertura por seguros**

1 — O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão, nomeadamente:

- a) Quanto ao conjunto de bens concessionados que constitui o Complexo Termal, os riscos de incêndio ou outros fenómenos naturais e os riscos



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

inerentes aos crimes contra o património;

- b) Quanto à actividade desenvolvida pelo concessionário, a responsabilidade civil perante terceiros.

2 — Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das apólices que constam em anexo ao contrato de concessão, nomeadamente através do pagamento atempado dos respectivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

**Capítulo IX**

**Responsabilidade perante terceiros**

**Cláusula 27.ª**

**Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das actividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

**Cláusula 28.ª**

**Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas**

1 — O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de actividades compreendidas na concessão.

2 — Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes, do pessoal afecto à concessão e do conjunto de bens que constitui o Complexo Termal, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

*Handwritten signatures and initials*





**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Capítulo X**  
**Incumprimento do contrato**

**Cláusula 29.<sup>a</sup>**

**Multas contratuais**

1 — Sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato de concessão nos termos do artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento ou mora pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato, nos seguintes termos:

- a) No caso de violação da obrigação prevista no n.º 3 da cláusula 3.<sup>a</sup> será aplicada uma multa de € 1.000,00;
- b) No caso de violação das obrigações previstas nos n.ºs 3 a 5 da cláusula 5.<sup>a</sup> será aplicada uma multa de € 1.000,00;
- c) Por cada dia de atraso no cumprimento da obrigação prevista na cláusula 11.<sup>a</sup> será aplicada uma multa de € 250,00;
- d) Por cada dia de atraso no cumprimento das obrigações previstas nos n.ºs 1 e 3 da cláusula 14.<sup>a</sup>, será aplicada uma multa de € 100,00;
- e) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 15.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor de € 10.000,00;
- f) No caso de violação das obrigações previstas nos n.ºs 2 e 3 da cláusula 16.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 1.000,00;
- g) No caso de perda ou caducidade das licenças ou autorizações previstas no n.º 1 da cláusula 17.<sup>a</sup>, será aplicada uma multa no valor € 2.500,00 acrescida de € 250,00 por cada dia de inactividade resultante da perda dessa licença;
- h) No caso de violação da obrigação prevista no n.º 1 da cláusula 19.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 10.000,00;

  
14





**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

- i) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 20.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 10.000,00;
- j) Por cada dia de atraso no cumprimento da obrigação prevista no n.º 2 da cláusula 21.<sup>a</sup>, será aplicada uma multa no valor € 250,00;
- k) Por cada dia de atraso no cumprimento das obrigações previstas na cláusula 22.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 100,00;
- l) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 26.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 5.000,00, acrescida de uma multa diária de € 250,00 até se encontrar a obrigação cumprida;
- m) No caso de violação da obrigação prevista no nº 2 da cláusula 28.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 1.000,00;
- n) No caso de violação das obrigações previstas na cláusula 35.<sup>a</sup> será aplicada uma multa no valor € 1.000,00, acrescida de uma multa diária de € 100,00 até se encontrar a obrigação cumprida;

2 – A aplicação de sanções previstas nesta cláusula será precedida de audição do concessionário no prazo de 10 dias úteis;

3 – Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 3 meses, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas.

4 – A exigência do cumprimento das penas contratuais fixadas nos números anteriores não impede que a concedente reclame indemnização pelo dano excedente.


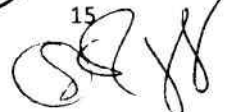
**Capítulo XI**

**Extinção e suspensão da concessão**

**Cláusula 30.<sup>a</sup>**

**Resgate**

1 – O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 2 anos.

  
15  




**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

2 — O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 6 meses de antecedência.

3 — Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos, a fixar equitativamente nos termos do artigo 566.º n.º 3 do Código Civil;

4 — O resgate determina a reversão dos bens do concedente afectos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato.

**Cláusula 31.ª**

**Sequestro**

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o uso dos bens públicos concessionados e desenvolvimento das actividades concedidas.

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

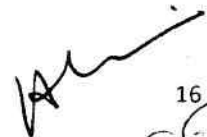
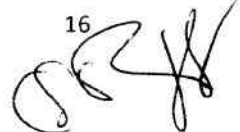
- a) Para além as situações previstas no n.º 2 do artigo 421.º do Código dos contratos Públicos, quando a soma total das multas contratuais aplicadas ao concessionário no mesmo ano civil, seja igual ou superior a € 50.000,00

**Cláusula 32.ª**

**Resolução pelo concedente**

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

- a) Desvio do objecto da concessão, nomeadamente por utilização diversa dos bens para os fins que foram concebidos;

  
16  




**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES**  
**GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES**  
**SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA**  
**JANELAS DA NATUREZA, LDA**

- b) Cessação, total ou parcial, da actividade do concessionário ou sua suspensão por período superior a 3 meses, sem que tenha sido comunicado motivo atendível ao concedente;
- c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das actividades a que se obrigou, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
- d) A ocorrência do facto descrito no nº 4 da cláusula 6ª;
- e) O incumprimento de outras cláusulas contratuais, se o concessionário não fizer cessar tal incumprimento, no prazo para o efeito notificado pelo concedente.

2 — Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de resolução da concessão pelo concedente, esta apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

3 — A notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

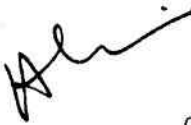

4 — A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afectos à concessão.

**Cláusula 33.ª**

**Caducidade**

1 — O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2 — O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

  
17  




**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Cláusula 34.<sup>a</sup>**

**Reversão de bens**

1 — No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste pelo seu uso.

2 — Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respectivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

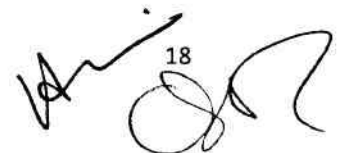
3 — Os bens referidos na Cláusula 3.<sup>a</sup> são transferidos para o concedente, nos termos do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

**Cláusula 35.<sup>a</sup>**

**Direitos de propriedade industrial e intelectual**

1 — O concessionário disponibiliza gratuitamente ao concedente todos os projectos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do contrato de concessão, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das actividades integradas na concessão, seja directamente pelo concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2 — Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projectos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das actividades integradas na concessão e, bem assim, os projectos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao concedente no fim do prazo da concessão, competindo ao concessionário adoptar todas as medidas para o efeito necessárias.

  
18



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Capítulo XII  
RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**

**Cláusula 36.ª**

**Foro competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Ponta Delgada, com expressa renúncia a qualquer outro.

**Capítulo XIII  
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Cláusula 37.ª**

**Comunicações e notificações**

- 1 — As notificações e comunicações entre as partes devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, supra identificados.
- 2 — Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

**Cláusula 38.ª**

**Contagem dos prazos**

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

**Cláusula 39.ª**

**Legislação aplicável**

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



**REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
GOVERNO REGIONAL DOS AÇORES  
SECRETARIA REGIONAL DA ECONOMIA  
JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Cláusula 42.ª**

**Disposições finais**

- 1 - A presente Concessão foi adjudicada por despacho do Sr. Secretário Regional da Economia datado de 18/06/2010.
- 2 - A minuta do contrato foi aprovada por despacho do Sr. Secretário Regional da Economia datado de 18/06/2010.

Feito, em Ponta Delgada, em dois exemplares originais, redigidos em língua portuguesa, ficando um na posse da Região Autónoma dos Açores e outro na posse da Janelas da Natureza, Lda.

**Pela REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES,**

**O Secretário Regional da Economia**

**Vasco Ilídio Alves Cordeiro**

**PELA JANELAS DA NATUREZA, LDA**

**Carlos Silveira Canto Brum**

**Luís Vasco de Barcelos Machado Gregório**