



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 S. Exa a  
Presidente da Assembleia  
Legislativa da R.A.A.  
Rua Marcelino Lima  
9901-858 HORTA

Sua referência	Sua Comunicação	Nossa referência	Nº Processo	Ponta Delgada
		SRAPAP – Sai 366/2015		27-05-2015

ASSUNTO: REQUERIMENTO N.º 389/X – HOTEL DO GOVERNO NA GRACIOSA  
EM DIFICULDADES

*Exmo. Senhor*

Em resposta ao requerimento referido em epígrafe, subscrito pelos Senhores Deputados 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 relativamente às questões colocadas o seguinte:

1. A unidade hoteleira situada na ilha Graciosa, propriedade da empresa pública regional Ilhas de Valor, SA, através do Contrato de Cedência de Utilização de Imóveis e Cessão da Exploração Hoteleira dos Hotéis da Graciosa e das Flores, conforme documento em anexo, foi objeto de cedência da sua utilização e cessão de exploração à Fundação Inatel. Esta por sua vez subcontratou temporariamente com a empresa Janela da Natureza, Lda. os seus direitos e obrigações, mantendo-se a Fundação Inatel responsável para com a cedente pelo pontual cumprimento do referido contrato.

O Governo dos Açores, através da Sociedade Ilhas de Valor, SA tem acompanhado a execução do contrato celebrado, bem como tem contribuído para algumas benfeitorias valorizadoras de um recurso fundamental para o desenvolvimento do turismo da ilha Graciosa e da sua economia.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES  
PRESIDÊNCIA DO GOVERNO

Gabinete da Secretária Regional Adjunta da Presidência para os Assuntos Parlamentares

2. A empresa que explora a referida unidade hoteleira também explorava o restaurante Quinta das Grotas, o Bar do Aeroporto e o Bar da Praça, atividades que entendeu cessar, reduzindo deste modo o seu quadro de pessoal na ilha, pela extinção dos respetivos postos de trabalho.
3. O atual quadro da empresa é de 27 colaboradores na totalidade dos negócios que explora, necessitando para a unidade hoteleira com os seus 52 alojamentos, um restaurante e um bar, no máximo de 18 a 20 colaboradores em período de inverno, valor que no período do verão poderá ser de 23.
4. Até 30 de março, nenhum serviço foi desativado ou reduzido.
5. Taxas de ocupação e número de dormidas verificadas no período 2009 a 2014:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Número de dormidas	2.870	9.896	10.432	8.993	7.087	7.769
Taxa de ocupação	19,52%	32,98%	33,94%	28,21%	23,21%	26,10%

O decréscimo verificado nos anos de 2013 e 2014 face aos anteriores deveu-se essencialmente à redução em grande escala das dormidas do Turismo Social desenvolvido pela Fundação INATEL.

Com os melhores cumprimentos, *e (ouzieleres)*

A CHEFE DO GABINETE,

Rafaela Seabra Teixeira

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES	
ARQUIVO	
Entrada <b>1581</b>	Proc. n.º <b>5403.04</b>
Data: <b>015/05/27</b>	N.º <b>389/X</b>

**CONTRATO DE CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO DE IMÓVEIS**

**E CESSÃO DA EXPLORAÇÃO HOTELEIRA DOS**

**HOTEIS DA GRACIOSA E DAS FLORES**

**ENTRE:**

*f y R*

**ILHAS DE VALOR, S.A.**, sociedade de capitais exclusivamente públicos, com sede na Rua Dr. Luís Bettencourt, n.º 86, 1.º, Vila do Porto, pessoa colectiva n.º 512093601, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Vila do Porto sob o n.º 152, representada neste acto pelos Vogais do Conselho de Administração Dr. Ricardo Maciel Sousa Medeiros, casado, com o Bilhete de Identidade n.º [REDACTED] e N.I.F. [REDACTED], residente na [REDACTED] e Dr.ª Vera Cristina Pereira Sousa, solteira, maior, com o n.º de Identificação Civil [REDACTED], e N.I.F. [REDACTED], residente na [REDACTED], [REDACTED], Concelho de [REDACTED], doravante referida como "Cedente";

E

**FUNDAÇÃO INATEL**, pessoa colectiva de direito privado de utilidade pública, com sede na Calçada de Sant'Ana, 180, Lisboa, pessoa colectiva número 500122237, representada neste acto pelo seu Presidente do Conselho de Administração Dr Victor Manuel Sampaio Caetano Ramalho e pelo seu Vice-presidente Dr Carlos António Gomes Mamede, doravante referida como "Cessionária";

Em conjunto referidas como "Partes"

**CONSIDERANDO QUE:**

- A Cedente é proprietária de duas unidades hoteleiras situadas nas Ilhas da Graciosa e das Flores, actualmente em fase final de construção e equipagem, destinados à exploração hoteleira;
- A Cedente pretende promover a utilização das referidas unidades, com vista a dinamizar a empregabilidade e a actividade económica da Região Autónoma dos Açores e, em concreto, das Ilhas em referência;
- A Cedente assume que deverá ser prestada toda a colaboração na promoção das duas Explorações Hoteleiras, com vista a minimizar os efeitos do elevado custo de transporte para as ilhas onde as mesmas se situam e da sazonalidade da actividade

turística, constrangimentos que a Cedente reconhece existirem quanto às duas unidades em apreço;

- A Cedente garante que os Estabelecimentos objectos da presente cessão têm licença de exploração turística e se encontram aptos ao início da exploração Hoteleira, com a classificação de Hotel de 4\*;
- A Cedente, antes e durante a Cessão, prestará toda a colaboração à Cessionária, no sentido de garantir a manutenção das condições mencionadas no ponto *supra*;
- A Cedente prestará toda a colaboração na promoção das duas unidades objecto do presente contrato, com vista a minimizar, nomeadamente, os efeitos do elevado custo de transporte para as ilhas onde as mesmas se situam, as dificuldades de contratação de pessoal qualificado e da sazonalidade da actividade turística, constrangimentos que a Cedente reconhece poderem onerar a exploração turística a prosseguir;
- A Cessionária é uma Fundação de direito privado e utilidade pública que visa, entre outros objectivos, a promoção das melhores condições para a ocupação dos tempos livres e do lazer dos trabalhadores, no activo e reformados, desenvolvendo e valorizando o turismo social, a criação e fruição cultural, a actividade física e desportiva, a inclusão e a solidariedade social, pretendendo alargar a sua rede de unidades de férias à Região Autónoma dos Açores;
- A Cessionária tem uma vasta experiência no sector de hotelaria e turismo, designadamente na exploração de unidades hoteleiras, organização de viagens e promoção turística;
- A Cessionária compromete-se a explorar os Estabelecimentos da Cessão no estreito cumprimento das normas que regem a actividade turística e hoteleira, com o máximo respeito e zelo pelos bens que integram cada Estabelecimento Hoteleiro cedido;
- A Cessionária divulgará os Estabelecimentos da Cessão, a par dos seus demais estabelecimentos, nos meios e canais habitualmente utilizados por esta;
- A Cessionária assume que deverá ser prestada toda a colaboração, antes e durante a Cessão, à Cedente e que, nos casos de subcontratação, o contrato a celebrar com a subcessionária respeitará na íntegra as estipulações do presente Contrato de Cessão.

Pelo que é celebrado o presente Contrato de Cedência de utilização de Imóveis e Cessão de Exploração Hoteleira, que se rege pelas cláusulas seguintes:

### Cláusula 1.<sup>a</sup>

#### (Definições)

Neste Contrato, as expressões abaixo referidas terão o significado que a seguir lhes é atribuído:

"**Anexos**" significa os anexos I e II a este Contrato, do qual fazem parte integrante;

"**Cessão**" significa a cessão de exploração dos Estabelecimentos Hoteleiros localizados nas Ilhas Graciosa e Flores de que é proprietária a primeira contraente;

"**Contrato**" significa o presente contrato de Cedência de utilização de Imóveis e Cessão de Exploração Hoteleira dos Estabelecimentos Hoteleiros localizados nas Ilhas Graciosa e Flores de que é proprietária a primeira contraente;

"**Estabelecimento da Cessão**" significa a universalidade de bens móveis e imóveis, equipamentos e direitos que integram e estão afectos à Cessão, tal como previstos no Anexo I;

"**Estabelecimento(s) Hoteleiro(s)**" significa o conjunto, de bens corpóreos e incorpóreos, de direitos e de relações jurídicas que se mostrem necessárias à Exploração Hoteleira em cada um dos Imóveis situados nas Ilhas Graciosa e Flores;

"**Exploração Hoteleira**" significa a actividade a desenvolver pela Cessionária em cada um dos Estabelecimentos Hoteleiros, podendo incluir restauração, ginásio, "spa", organização de eventos, congressos, conferências e afins, assim como as demais actividades integrantes do ramo hoteleiro;

"**Imóveis**" significa os prédios urbanos situados nas Ilhas Graciosa e Flores, propriedade da Cedente, nos quais são instalados os Estabelecimentos Hoteleiros;

"**Nível de Serviço**" significa o conjunto de requisitos mínimos a que deve obedecer a Exploração Hoteleira relativamente aos elementos caracterizadores i) do imóvel; ii) das infra-estruturas; iii) das instalações; iv) das unidades de alojamento; v) dos serviços; vi) das zonas de utilização comum; vii) do FF&E (*furniture, fixtures & equipment*); viii) dos acessos; e ix) das zonas de serviço.

“Obras de Estrutura” significa as obras de correcção de eventuais deteriorações estruturais, incluindo fachadas e cobertura dos edifícios, sistemas eléctricos, de esgotos e canalizações, ou deficiências de concepção, construção ou equipamento de cada Estabelecimento Hoteleiro que inviabilizem a atribuição ou manutenção da classificação de 4\* ou comprometam o seu bom funcionamento.

#### Cláusula 2.ª

##### (Objecto da cessão)

O presente Contrato tem por objecto a cedência de utilização dos Imóveis descritos no Anexo I, com vista à exploração pela Cessionária de dois Estabelecimentos Hoteleiros aí instalados.

#### Cláusula 3.ª

##### (Prazo)

1. A cedência de utilização dos Imóveis e a cessão de exploração dos Estabelecimentos Hoteleiros neles instalados tem a duração de 5 (cinco) anos a contar da data de produção de efeitos deste contrato, sendo automaticamente renováveis por iguais e sucessivos períodos, até ao limite de 30 anos, salvo denúncia de qualquer das partes mediante comunicação à contraparte, por meio de carta registada com aviso de recepção, comunicando a intenção de não renovação, expedida com a antecedência mínima de 1 (um) ano em relação à data de renovação.

2. A não renovação poderá referir-se apenas a um dos dois Estabelecimentos Hoteleiros, caso em que se renovará apenas a cessão de exploração do outro Estabelecimento Hoteleiro, sendo o contrato alterado em conformidade.

#### Cláusula 4.ª

##### (Estabelecimento da Cessão)

1. O Estabelecimento da Cessão compreende a universalidade dos bens e direitos afectos à mesma, tal como previstos no Anexo I;
2. A Cessionária manterá actualizado um inventário dos bens e equipamentos, em cada momento afectos à Cessão, tendo por referência os bens e equipamentos referidos Anexo I;

3. A Cessionária obriga-se a manter em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, os bens afectos à Cessão, procedendo às reparações decorrentes do normal e prudente uso dos Estabelecimentos Hoteleiros, sem prejuízo das obrigações da Cedente no respeitante às Obras de Estrutura, às renovações e substituições dos bens e equipamentos necessários e afectos à cessão, bem como às situações de força maior.

#### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

##### **(Contrapartida da exploração)**

1. Pela cedência dos imóveis e pela Cessão de Exploração a Cessionária pagará à Cedente o montante correspondente a 20% (vinte por cento), dos resultados líquidos de exploração obtidos pela Cessionária e apurados em cada exercício ao abrigo do presente contrato;
2. A prestação pecuniária acima mencionada será paga à Cedente até ao dia 31 de Maio do ano seguinte àquele a que diz respeito.
3. É fixado um período de carência de 1 (um) ano para aplicação do n.º 1, tendo em conta o investimento requerido e o esforço associado ao início de exploração destas unidades, por parte da Cessionária.

#### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

##### **(Obrigações principais da Cessionária)**

1. A Cessionária será a entidade exploradora dos Estabelecimentos Hoteleiros com plena autonomia de gestão e administração dos Estabelecimentos Hoteleiros;
2. Na qualidade de entidade exploradora é responsável pelo funcionamento dos Estabelecimentos e pelo integral cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, considerando em particular os requisitos a observar para a manutenção da classificação de 4\* requerida;
3. É da responsabilidade da Cessionária assegurar o cumprimento dos seguintes deveres:
  - a) Manter em bom estado de funcionamento as instalações, equipamentos e serviços dos Estabelecimentos Hoteleiros;



- b) Assegurar o quadro de pessoal adequado ao bom funcionamento e Nível de Serviço de cada Estabelecimento Hoteleiro;
- c) 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 que não sejam da responsabilidade da Cedente, informando, de imediato, a Cedente no caso de qualquer das licenças ou autorizações serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos;
- d) Facultar à Cedente, semestralmente, os documentos contabilísticos relevantes referentes à exploração dos Estabelecimentos Hoteleiros em causa;
- e) Manter as unidades hoteleiras abertas durante a vigência do presente contrato e ao longo de cada ano, sem prejuízo da eventual adopção de medidas adequadas a fazer face à redução de actividade nos períodos de menor afluência turística incluído a sua suspensão total ou parcial no Estabelecimento Hoteleiro das Flores, se for caso disso (época baixa) e após anuência da cedente;
- f) Promover, com respeito pelos seus deveres contratuais e legais, a utilização dos Estabelecimentos Hoteleiros para actividades conexas à actividade hoteleira, designadamente acções de formação ou educativas, seminários e outros eventos sociais.

#### Cláusula 7.<sup>a</sup>

##### (Prosecução do interesse da Exploração Hoteleira)

As Partes actuarão em todos os aspectos que digam respeito ao presente contrato de forma diligente e de boa fé e consultar-se-ão mutuamente relativamente às questões que possam afectar de forma relevante o seu cumprimento, indicando para o efeito um interlocutor devidamente mandatado.

#### Cláusula 8.<sup>a</sup>

A  
P  
R  
O

**(Responsabilidade da Cessionária perante terceiros)**

1. A Cessionária é responsável por quaisquer prejuízos causados a terceiros, por acção ou omissão, no exercício da Exploração Hoteleira, ainda que emergentes de actuação não culposa, bem como por todos os prejuízos causados, por acção ou omissão, por qualquer pessoa ou entidade por si subcontratada ou a cuja colaboração recorra.

2. Fica excluída da cláusula anterior a responsabilidade da Cessionária quanto a danos comprovadamente decorrentes da deficiente concepção, projecto e construção dos Estabelecimentos Hoteleiros e das suas acessibilidades e, bem assim, as que resultarem de causas naturais, incêndios, inundações, catástrofes naturais ou de outras causas de força maior e, bem assim, as que sejam directamente imputáveis à actuação culposa ou negligente da Cedente ou de terceiros.

**Cláusula 9.<sup>a</sup>**

**(Seguros)**

1. A Cessionária obriga-se a manter contratos de seguro destinados a assegurar a efectiva garantia e cobertura dos riscos seguráveis inerentes ao presente Contrato, designadamente:

- a) Seguro de responsabilidade civil contratual, extra-contratual e profissional;
- b) Seguro de acidentes de trabalho.

2. A Cessionária obriga-se a manter as referidas apólices em vigor e a remeter os comprovativos à Cedente.

3. A Cessionária fará consignar em todos os contratos e subcontratos que venha a celebrar as disposições aplicáveis aos seguros contratados no âmbito do presente Contrato.

**Cláusula 10.<sup>a</sup>**

**(Obrigações principais da Cedente)**

1. Na qualidade de entidade que cede a exploração, é da responsabilidade da Cedente assegurar:
- a) Que os Estabelecimentos Hoteleiros transmitidos, estejam aptos para a prossecução da Exploração Hoteleira no momento de entrada em vigor deste contrato;
  - b) A correcção de eventuais deficiências de concepção, construção ou equipamento de cada hotel, que de alguma forma prejudiquem ou ponham em causa a atribuição da classificação prevista;
  - c) A cooperação com a Cessionária no esforço de promoção das Explorações Hoteleiras e nas negociações, junto de entidades públicas (regionais e estatais) e privadas, com vista a minimizar os custos de transporte para as ilhas em que se situam e os efeitos da sazonalidade.
2. Na qualidade de proprietária dos imóveis onde estão instaladas as Explorações Hoteleiras, é da responsabilidade da Cedente pagar as taxas e os impostos que lhe compitam, de âmbito regional ou estatal, designadamente taxas de esgotos e IMI, sem prejuízo de eventuais isenções a que a mesma tenha direito.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **(Fiscalização)**

A actividade da Cessionária é sujeita à fiscalização da Cedente, que poderá fiscalizar localmente os Estabelecimentos Hoteleiros, no máximo por 2 (duas) vezes num ano, em data, hora e local a acordar com a Cessionária, sem prejuízo do respeito pela prossecução da actividade, designadamente, a não perturbação de hóspedes e/ou de eventos que estejam a decorrer no Estabelecimento Hoteleiro.

#### **Cláusula 12.ª**

##### **(Obrigações de informação)**

1. A Cedente e a Cessionária ficam mutuamente obrigadas a informar a outra parte de qualquer facto ou circunstância, do ponto de vista da sua estrutura interna ou actuação, que possam pôr em causa a boa execução do presente contrato.
2. A Cessionária fica obrigada a informar a Cedente da intenção de promover a subcontratação junto de entidades terceiras, com respeito pelo disposto na

Cláusula 20.<sup>a</sup> *infra*.

**Cláusula 13.<sup>a</sup>**  
**(Força Maior)**

1. Não é considerado como incumprimento a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das Partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que, cumulativamente, impossibilitem a respectiva realização, alheias à vontade da parte afectada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do Contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, actos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
2. Não constituem força maior, designadamente:
  - a) Greves ou conflitos laborais limitados aos estabelecimentos explorados pela Cessionária;
  - b) Incêndios ou inundações com origem nas instalações da Cessionária cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao seu incumprimento culposos de normas de segurança;
  - c) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos da Cessionária não devidas a sabotagem;
  - d) Eventos que estejam ou devam estar legalmente cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra Parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afectadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior e, em caso de indeterminação, a fixar entre as partes.

**Cláusula 14.<sup>a</sup>**  
**(Mora, cumprimento defeituoso e incumprimento definitivo)**

- A  
D  
R  
P
1. Se as Partes deixarem de cumprir exacta e pontualmente qualquer das suas obrigações contratuais, a parte faltosa entrará em mora, podendo a parte não faltosa apresentar uma Reclamação Formal, na qual fixará um prazo adicional, sem penalização, para que a parte faltosa cumpra a obrigação em causa devendo esse prazo adicional ser comprovadamente razoável para o efectivo cumprimento da obrigação em falta.
  2. Se, dentro do prazo adicional previsto no número anterior, a parte faltosa não der satisfação ao exigido, cumprindo a obrigação em falta ou cumprindo-a sem defeitos, a outra parte adoptará as medidas necessárias à realização da prestação não cumprida, dentro de prazo idêntico ao que tiver fixado nos termos do número anterior, correndo todos os custos inerentes por conta da parte faltosa.
  3. No caso de o incumprimento determinante da Reclamação Formal constituir uma violação grave, conforme elencado no ponto 4 *infra*, ou for insusceptível de sanção, gerando uma situação de incumprimento definitivo, ou se se verificarem várias faltas de cumprimento que determinem a apresentação pela parte não faltosa de 4 Reclamações Formais num período de cinco anos, poderá a mesma resolver o presente contrato, com justa causa.
  4. Para os efeitos do número anterior, considera-se violação grave, da Cessionária, qualquer das seguintes situações:
    - a) o encerramento de qualquer dos Estabelecimentos Hoteleiros sem motivo justificativo, antes de findo o prazo da Cessão;
    - b) a utilização dos Estabelecimentos Hoteleiros para a prossecução de fins não previstos neste contrato;
    - c) o impedimento injustificado do direito de fiscalização da Cedente.
  5. Para os efeitos do número 3 supra, considera-se violação grave da Cedente, qualquer das seguintes situações:
    - a) a inexistência de licença de exploração turística de qualquer dos Estabelecimentos Hoteleiros cedidos;
    - b) A omissão injustificada de proceder às renovações, substituições e obras nos bens e equipamentos cessionados;
    - c) a prática de actos que impeçam a Exploração Hoteleira ou que a prejudiquem;
    - d) a ingerência na gestão/administração nos estabelecimentos cedidos, fora dos poderes de fiscalização fixados neste contrato.

A  
B  
C  
D

**Cláusula 15.<sup>a</sup>**

**(Penalidades por incumprimento)**

1. A parte que viole qualquer dos seus deveres contratuais que gerem danos na esfera da parte não faltosa, ainda que não seja uma violação grave, será responsável por indemnizar a parte não faltosa pelos prejuízos causados e comprovados, nos termos gerais de direito, sem prejuízo dos restantes efeitos contratualmente previstos para tal violação.
2. Em caso de resolução do presente Contrato pela Cedente ou pela Cessionária por incumprimento da outra parte, a parte faltosa fica obrigada a pagar, cumulativamente, para além da previsão de indemnização por danos acima prevista, à parte não faltosa um montante correspondente ao valor da remuneração líquida média anual que a mesma auferiu ao longo dos anos em que o contrato foi executado, multiplicada pelo número de anos que faltarem para o termo do contrato.

**Cláusula 16.<sup>a</sup>**

**(Resolução amigável de litígios)**

1. Em caso de apresentação de uma Reclamação Formal, de um qualquer litígio sobre a interpretação das cláusulas deste contrato, na sua execução, ou em caso de incumprimento definitivo de qualquer obrigação assumida, as partes acordam em designar um ou mais representantes que se reunirão, no prazo de 8 dias úteis após a verificação da Reclamação ou de outro litígio, com vista a procurar a resolução amigável do objecto dos mesmos.
2. Se, em resultado da Reclamação Formal ou da notificação sobre a ocorrência de uma divergência de uma parte contratante à outra, a parte denunciada comunicar a intenção de resolução unilateral da questão/conflicto, o mesmo dar-se-á por sanado, dispensando-se a reunião prevista no ponto 1.

**Cláusula 17.<sup>a</sup>**

**(Resolução)**

1. As Partes podem resolver o presente Contrato quando ocorra qualquer dos factos seguintes:

- a) Violação grave deste Contrato pela outra parte ou apresentação de 4 (quatro) Reclamações Formais que se tenham revelado justificadas, no prazo de cinco anos, nos termos dos n.ºs 3 e 4 da Cláusula 14.ª;
- b) Situação de força maior, nos termos da Cláusula 13.ª quando da situação decorra a impossibilidade da continuação deste contrato;
- c) Motivos de comprovado interesse público, devidamente fundamentados, impostos à Cedente ou à Cessionária pelas entidades administrativas regionais ou estatais.
2. A Cessionária poderá ainda resolver unilateralmente o presente contrato no caso de, quanto ao Estabelecimento Hoteleiro da Ilha das Flores, se apure, findos 2 (dois) anos de exploração, que o mesmo não tem o desempenho previsto no estudo de viabilidade que serve de base às previsões constantes do Anexo II a este contrato.
3. A Cessionária poderá ainda resolver unilateralmente o presente contrato no caso de se verificar a cessação, por qualquer motivo, da subcontratação dos Estabelecimentos Hoteleiros autorizada neste contrato.
4. A cessação da exploração deve ser comunicada com um pré-aviso nunca inferior a 6 meses em relação à data de produção de efeitos pretendida e produz efeitos a 31 de Dezembro do ano a que disser respeito.

#### Cláusula 18.ª

##### (Termo da cessão)

1. No termo da Cessão, reverterem automaticamente para a Cedente todos os bens que integrem o Estabelecimento da Cessão constantes do anexo I ao presente contrato, livres de quaisquer ónus ou encargos, sendo a Cessionária obrigada a entregá-los em condições de operacionalidade e utilização, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para os efeitos da Cessão.
2. Caso a reversão de bens para a Cedente não se processe nas condições indicadas no n.º 1 a Cessionária indemnizará a Cedente nos termos legais.
3. Para além do disposto nas cláusulas anteriores, no termo da Cessão, a Cessionária será indemnizada pelas benfeitorias que tenha realizado nos Estabelecimentos, directamente ou indirectamente, sendo o valor da indemnização o correspondente aos custos registados na respectiva conta,

corrigidos do seu normal desgaste.

4. No termo da Cessão a Cedente poderá adquirir equipamentos ou bens móveis da propriedade da Cessionária e que se encontrem afectos à exploração do Estabelecimento Hoteleiro pelo seu valor contabilístico à data.

#### **Cláusula 19.<sup>a</sup>**

##### **(Outros efeitos da extinção da cessão)**

No termo da Cessão, a Cedente assumirá todos os direitos e obrigações da Cessionária exclusiva e necessariamente ligados à continuidade da regular exploração hoteleira de cada estabelecimento, transmitindo-se para a Cedente as responsabilidades contratuais que tenham sido assumidas pela Cessionária com esse fim.

#### **Cláusula 20.<sup>a</sup>**

##### **(Subcontratação)**

1. A Cedente autoriza a Cessionária a subcontratar ou, por qualquer outra forma, ceder temporariamente a terceiros qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, mediante anuência da Cedente quanto à entidade a subcontratar, a qual se entende como tacitamente dada caso nada seja comunicado em contrário à cessionária no prazo de quinze dias após a comunicação à cedente da identificação da pretendida subcontratada.
2. Caso se concretize o previsto no número anterior, a Cessionária permanecerá integralmente responsável perante a Cedente pelo pontual cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato.

#### **Cláusula 21.<sup>a</sup>**

##### **(Comunicações)**

Quaisquer comunicações formais a efectuar no âmbito do presente contrato, deverão ser dirigidas, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 10 dias, para os seguintes endereços:

**Da Cedente:** Rua Dr. Luís Bettencourt, n.º 86, 1.º, Vila do Porto



Da Cessionária: Calçada de Sant'Ana, 180, Lisboa

**Cláusula 22.ª**

**(Produção de efeitos)**

O presente contrato entrará em vigor, passando a produzir os seus plenos efeitos a partir de 1 de Julho de 2009.

Feito em duplicado, destinando-se cada exemplar a cada um dos contraentes, no dia 17 de Junho de 2009.

Pela ILHAS DE VALOR:

*Ricardo Mendes*  
*Vera Cristina Pereira Sousa*

Pela FUNDAÇÃO INATEL:

*M. A. Lourenço*

*Carla Almeida*

(Imposto do Selo a pagar por meio de Guia)