

CADERNO DE ENCARGOS

4

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos estabelece as condições contratuais aplicáveis à atribuição do direito de ocupação e utilização, em regime de uso privativo, de arrecadações integradas na Zona Comercial da Marina do Funchal, inseridas em domínio público portuário.
2. As arrecadações destinam-se exclusivamente a apoio logístico e armazenamento associado à exploração dos estabelecimentos comerciais existentes na Zona Comercial da Marina do Funchal.
3. O contrato a celebrar tem por objeto a utilização das arrecadações adjudicadas nos termos definidos no presente Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento e nos respetivos Anexos.

Cláusula 2.^a


Natureza jurídica do contrato

1. O contrato a celebrar consubstancia um **contrato administrativo de cedência do direito de ocupação e utilização de bem do domínio público**, não conferindo ao Titular do Direito de Ocupação e Utilização qualquer direito real, nem constituindo arrendamento, subarrendamento ou figura equiparada.
2. O contrato não confere ao adjudicatário qualquer direito de propriedade, posse plena, expectativa de renovação automática ou indemnização em caso de caducidade por interesse público.
3. O direito atribuído é precário, temporário e subordinado ao interesse público portuário.

Cláusula 3.^a

Regime jurídico aplicável e Prevalências

1. O contrato rege-se pelo disposto:
 - a) No Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na redação em vigor;
 - b) No Contrato de Concessão da Marina do Funchal e respetivo Caderno de Encargos do Concurso Público, publicitado no Jornal Oficial da União Europeia com a ref.^a CP n.º 1/2024;
 - c) No presente Caderno de Encargos;
 - d) No Programa do Procedimento Concorrencial da Subconcessionária e seus Anexos;
 - e) Nos princípios gerais do direito administrativo.
2. Aplica-se supletivamente o Código dos Contratos Públicos, apenas na medida da sua compatibilidade com a natureza do contrato.

- 
3. O presente Caderno de Encargos prevalece sobre quaisquer condições gerais ou especiais apresentadas pelo ocupante.
 4. Em caso de divergência interpretativa entre os documentos contratuais, prevalece a ordem estabelecida na presente Cláusula.

Cláusula 4.^a

Partes contratuais

1. São partes no contrato:
 - a) A entidade promotora, na qualidade de subconcessionária da Zona Comercial da Marina do Funchal, agindo no âmbito dos poderes conferidos pela concessionária;
 - b) O adjudicatário, na qualidade de titular do direito de ocupação e utilização do espaço, podendo ser designado, para efeitos do presente caderno de encargos como ocupante.
2. O adjudicatário reconhece que a concessionária e a APRAM não assumem, perante si, qualquer responsabilidade direta decorrente da execução do contrato, sem prejuízo do regime legal aplicável.

Cláusula 5.^a

Documentos integrantes do contrato

1. Integram o contrato, com valor vinculativo:
 - a) O presente Caderno de Encargos;
 - b) O Programa do Procedimento e respetivos Anexos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) O contrato de cedência de uso a celebrar.
2. Em caso de divergência interpretativa, prevalece a seguinte ordem:
 - a) Contrato;
 - b) Caderno de Encargos;
 - c) Programa do Procedimento;
 - d) Proposta.


CAPÍTULO II

DIREITO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

Cláusula 6.^a

Objeto concreto e natureza jurídica do direito atribuído

1. O contrato atribui ao adjudicatário o direito de ocupar e utilizar exclusivamente a arrecadação identificada na decisão de adjudicação e no contrato, para o apoio à sua unidade de exploração principal.

- 
2. O espaço apenas pode ser utilizado para funções de apoio logístico, armazenamento ou suporte à atividade exercida pelo titular no estabelecimento comercial da Marina do Funchal de que seja titular.
 3. O direito de ocupação e utilização atribuído ao Titular não constitui, em caso algum, qualquer direito real, de superfície, de arrendamento, de concessão ou qualquer outro direito que não esteja de acordo com o programa de procedimento, caderno de encargos e contrato a outorgar para a atribuição de um direito de ocupação e utilização por prazo certo.
 4. O direito atribuído é intransmissível, não podendo ser objeto de cessão, transmissão, subconcessão, oneração, promessa de cessão ou qualquer forma de disposição, gratuita ou onerosa, total ou parcial.
 5. É igualmente vedada qualquer forma de alteração subjetiva do Titular por via indireta, designadamente através de cessão de quotas ou ações, alteração de controlo societário ou negócios jurídicos equivalentes, quando tenham como efeito a transmissão da posição jurídica contratual, sem notificação prévia, expressa e escrita à entidade promotora e, quando aplicável, da APRAM, no prazo prévio de 40 (quarenta) dias, de modo a averiguar se a(s) alteração(ões) observam os critérios e requisitos definidos no presente procedimento de atribuição dos direitos de ocupação e utilização.
 6. A violação do disposto na presente cláusula é fundamento para a resolução com justa causa pela entidade promotora.
 7. O Titular reconhece expressamente que o direito atribuído se encontra sujeito ao regime do domínio público portuário e às prerrogativas da entidade promotora e da entidade concedente, podendo cessar nos termos contratualmente previstos, sem que daí resulte direito a indemnização, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

Cláusula 7.ª


Titularidade condicionada

1. A atribuição da arrecadação depende da manutenção, pelo ocupante, de contrato válido de cedência do direito de ocupação e utilização de espaço na Zona Comercial da Marina do Funchal.
2. A cessação do contrato relativo ao espaço comercial principal determina automaticamente a cessação do direito de utilização da arrecadação.

Cláusula 8.ª

Visitas aos espaços e aceitação do estado de conservação

1. A realização ou não realização de visitas aos espaços objeto do procedimento, previamente à apresentação da proposta, não é imputável nem oponível à entidade promotora, não podendo, em caso algum, constituir fundamento de exclusão de responsabilidade, de retirada da proposta, de impugnação do procedimento ou de resolução do contrato.
2. O adjudicatário declara aceitar o espaço objeto do contrato no estado físico em que se encontra à data da adjudicação, renunciando a invocar posteriormente quaisquer desconformidades, insuficiências, incongruências, defeitos aparentes ou condições preexistentes como fundamento para resolução do contrato, suspensão da exploração da atividade ou redução, suspensão da contrapartida financeira ou pedido de indemnização.

- 
3. A responsabilidade pela adequação do espaço à atividade a exercer, incluindo obras de adaptação, licenciamento, equipamentos e conformidade legal, corre integralmente por conta e risco do adjudicatário.

Cláusula 9.ª

Limites ao direito de utilização

1. O direito de ocupação e utilização:
 - a) Não pode ser cedido, transmitido, subconcedido ou onerado;
 - b) Não pode ser alterado quanto à finalidade;
 - c) Não confere qualquer direito de exclusividade sobre áreas comuns.
2. Qualquer utilização não conforme constitui incumprimento contratual grave.
3. A arrecadação objeto do contrato não pode ser utilizada para atendimento ao público, atividade comercial direta ou qualquer utilização distinta do apoio à exploração do estabelecimento comercial do ocupante na Zona Comercial da Marina do Funchal.

Cláusula 10.ª

Proibição de cessão e subcontratação

1. É expressamente proibida a cessão da posição contratual, a subcontratação ou qualquer forma de transmissão do direito atribuído, total ou parcial, sem autorização prévia e escrita da entidade promotora.
2. A violação do disposto no número anterior determina a resolução imediata do contrato.

Cláusula 11.ª

Subordinação ao interesse público portuário


1. O exercício do direito de ocupação e utilização encontra-se permanentemente subordinado ao interesse público portuário, à segurança da navegação e à exploração global da Marina.
2. O titular do direito de ocupação e utilização obriga-se a cumprir todas as orientações e determinações legítimas emitidas pela entidade promotora subconcessionária ou pela concedente, no âmbito das respetivas competências.

CAPÍTULO III

OBRIGAÇÕES DO TITULAR

Cláusula 12.ª

Obrigações gerais

- 
1. Não pode ser utilizada para atendimento ao público, atividade comercial direta ou qualquer utilização distinta do apoio à exploração do estabelecimento comercial do ocupante.
 2. O ocupante deve cumprir integralmente:
 - a) O presente Caderno de Encargos;
 - b) O Programa do Procedimento e respetivos Anexos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) O Regulamento de Utilização da Marina;
 - e) Toda a legislação aplicável, designadamente em matéria de segurança, saúde, ambiente, trabalho e atividade económica.

Cláusula 13.ª

Obras e alterações

1. Não é permitida a realização de obras estruturais, alterações permanentes ou modificações das condições físicas da arrecadação sem autorização prévia e escrita da entidade promotora.
2. Quaisquer adaptações ou equipamentos móveis instalados pelo ocupante devem ser removidos no termo do contrato, salvo se a entidade promotora determinar a sua reversão.

Cláusula 14.ª

Fiscalização

1. A entidade promotora subconcessionária pode fiscalizar, a todo o tempo, o cumprimento das obrigações contratuais.
2. O ocupante deve facultar o acesso ao espaço e prestar todas as informações solicitadas.
3. A fiscalização prevista na presente cláusula tem natureza operacional e não prejudica a aplicação do regime sancionatório constante do Capítulo VI.

CAPÍTULO IV

CONTRAPARTIDA FINANCEIRA E PRAZO

Cláusula 15.ª

Prazo do contrato

1. O contrato é celebrado pelo prazo correspondente ao prazo remanescente do contrato de cedência do direito de ocupação e utilização do espaço comercial da Marina do Funchal de que o ocupante seja titular.
2. O contrato pode ser renovado, uma única vez ou por renovações sucessivas, até ao limite máximo da concessão e subconcessão, desde que:
 - a) O ocupante tenha cumprido integralmente as suas obrigações;
 - b) Exista interesse da entidade promotora;
 - c) A renovação não exceda o prazo da subconcessão em vigor.
3. A renovação não constitui um direito automático do ocupante.

Cláusula 16.^a

Contrapartida financeira

1. Pela ocupação e utilização do espaço, o ocupante obriga-se ao pagamento de uma contrapartida financeira mensal, no valor constante da proposta adjudicada.
2. A contrapartida é paga até ao dia 08 (oito) de cada mês, por transferência bancária.
3. A falta de pagamento no prazo devido constitui mora, sendo devidos juros à taxa legal aplicável.
4. O não pagamento por período superior a 60 (sessenta) dias constitui fundamento de resolução do contrato.

Cláusula 17.^a

Atualização da contrapartida

1. A contrapartida financeira é atualizada anualmente, de acordo com a variação do índice de preços no consumidor (IPC), sem habitação, publicado pelo INE, quando a variação seja positiva.
2. A atualização produz efeitos a partir do mês de janeiro de cada ano, com início em 2027.

Cláusula 18.^a

Mora no pagamento da contrapartida financeira e penalização

1. O não pagamento da contrapartida financeira mensal no respetivo vencimento constitui o titular do direito de ocupação e utilização em mora, sujeito à aplicação de juros comerciais, sem necessidade de interpelação prévia.
2. Sempre que o atraso no pagamento da contrapartida financeira mensal ultrapasse 60 (sessenta) dias, é aplicável, para além dos juros de mora à taxa comercial, uma penalização correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida mensal em dívida, por cada mês completo de atraso adicional até à efetiva regularização do pagamento.
3. A penalização prevista no número anterior:
 - a) é automaticamente devida;
 - b) não carece de prévia notificação;
 - c) é cumulável com juros de mora;
 - d) não prejudica o direito da entidade promotora de exigir o pagamento coercivo das quantias em dívida.
4. O atraso no pagamento da contrapartida financeira por período superior a 60 (sessenta) dias, ainda que parcial, constitui incumprimento grave, conferindo à entidade promotora o direito de resolver o contrato, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos, sem prejuízo da aplicação das penalizações e da exigência das quantias vencidas e vincendas.
5. A aplicação da penalização prevista na presente cláusula não afasta nem limita o direito da entidade promotora de acionar a caução prestada pelo adjudicatário, nos termos contratuais.

CAPÍTULO V

CAUÇÃO

Cláusula 19.^a

Finalidade da caução

1. O ocupante deve prestar caução destinada a garantir:
 - a) O exato e pontual cumprimento das obrigações contratuais;
 - b) O pagamento das quantias devidas vencidas;
 - c) A reparação de danos causados ao espaço ou às infraestruturas.

Cláusula 20.^a

Montante da caução

1. A caução corresponde a 2 (dois) meses do valor da contrapartida mensal adjudicada.
2. O montante da caução pode ser revisto em caso de atualização significativa da contrapartida.
3. A caução pode ser prestada à ordem da Subconcessionária mediante:
 - a) Garantia bancária à primeira solicitação; ou
 - b) Seguro-caução.

Cláusula 21.^a

Execução e reposição

1. A entidade promotora pode executar a caução em caso de incumprimento contratual.
2. O ocupante deve repor a caução no prazo de 15 (quinze) dias após a sua execução parcial ou total.
3. A não reposição da caução constitui fundamento de resolução do contrato.

CAPÍTULO VI

FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES


Cláusula 22.^a

Fiscalização

1. Compete à entidade promotora fiscalizar, a todo o tempo, o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e do presente Caderno de Encargos, diretamente ou por intermédio de terceiros por si mandatados.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o ocupante obriga-se a facultar o acesso ao espaço, às instalações e aos elementos relevantes da exploração, bem como a prestar todas as informações solicitadas.
3. A fiscalização não exonera o ocupante da responsabilidade pelo cumprimento integral das suas obrigações contratuais e legais.

Cláusula 23.^a

Incumprimento e penalidades

- 
1. Sem prejuízo da faculdade de resolução do contrato, o incumprimento das obrigações contratuais pode determinar a aplicação de penalidades, proporcionais à gravidade da infração e aos prejuízos causados.
 2. As penalidades podem assumir, designadamente, a forma de sanções pecuniárias, cuja aplicação não prejudica a responsabilidade civil do ocupante.
 3. A aplicação de penalidades é precedida de audiência do ocupante, salvo nos casos de urgência devidamente fundamentada.

CAPÍTULO VII **SEGUROS E RESPONSABILIDADE**

Cláusula 24.^a **Seguros obrigatórios**

1. O ocupante obriga-se a contratar e a manter em vigor, durante toda a vigência do contrato, os seguros legalmente obrigatórios e os previstos no Caderno de Encargos, adequados à natureza da atividade exercida.
2. Os seguros devem garantir, designadamente, a cobertura de danos causados ao espaço, às infraestruturas da Marina, a terceiros e aos utentes.
3. O ocupante deve apresentar à entidade promotora comprovativo da existência e validade das apólices sempre que solicitado.
4. A falta de contratação ou de manutenção dos seguros constitui incumprimento contratual grave.

Cláusula 25.^a **Responsabilidade do ocupante**

1. O ocupante responde integralmente por todos os danos causados ao espaço, à Marina, à entidade promotora, à concedente ou a terceiros, no âmbito da execução do contrato.
2. A responsabilidade do ocupante mantém-se mesmo em caso de fiscalização ou tolerância por parte da entidade promotora.
3. O ocupante não pode invocar a existência de seguros para limitar ou excluir a sua responsabilidade contratual ou extracontratual.

CAPÍTULO VIII **CESSAÇÃO E ENTREGA DO ESPAÇO**

Cláusula 26.^a

Causas de cessação do contrato

O contrato cessa por qualquer das seguintes causas:

- a) Caducidade, pelo decurso do prazo contratual, incluindo eventuais renovações;
- b) Resolução por incumprimento contratual, nos termos do presente Caderno de Encargos;
- c) Revogação por razões de interesse público portuário, devidamente fundamentadas;
- d) Impossibilidade superveniente, objetiva e definitiva de execução do contrato;

e) Cessação, por qualquer causa, da subconcessão ou da concessão principal, nos termos legalmente aplic aveis.

Cláusula 27.ª

Caducidade por termo do prazo

1. O contrato caduca automaticamente no termo do prazo inicial ou das renovações acordadas, sem necessidade de qualquer aviso prévio.
2. A caducidade não confere ao ocupante direito a indemnização, compensação ou expectativa de renovação.
3. O ocupante obriga-se a preparar a cessação da atividade e a desocupar o espaço até a data de termo do contrato.

Cláusula 28.ª

Resolução por incumprimento

1. Constituem fundamentos de resolução do contrato, designadamente:
 - a) O incumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais;
 - b) A utilização do espaço para fim diverso do autorizado;
 - c) A cessão, transmissão ou subcontratação não autorizada;
 - d) O não pagamento da contrapartida financeira por período superior a **60 (sessenta) dias**;
 - e) A não prestação ou não reposição da caução;
 - f) A violação de normas legais aplic aveis   atividade exercida;
 - g) A recusa injustificada de fiscalização.
2. A resolução opera mediante comunicação escrita da entidade promotora, produzindo efeitos na data nela indicada, sem prejuízo da responsabilidade do ocupante pelos danos causados.

Cláusula 29.ª


Revogação por interesse público

1. O contrato pode ser revogado por razões de interesse público portuário, devidamente fundamentadas, designadamente por motivos de segurança, reorganização da exploração da Marina ou cumprimento de determinações da concedente.
2. A revogação por interesse público não confere ao ocupante direito a indemnização por lucros cessantes, sem prejuízo da restituição proporcional da contrapartida paga e não vencida, quando aplic avel.

Cláusula 30.ª

Entrega do espaço

1. No termo do contrato, por qualquer causa, o ocupante obriga-se a entregar o espaço:
 - a) Livre de pessoas, bens e equipamentos;

- 
- b) Em bom estado de conservação, salvo desgaste normal decorrente de uso prudente;
 - c) Sem quaisquer ônus, direitos de retenção ou ocupações de terceiros.
2. O ocupante deve remover, a expensas suas, todos os bens móveis e equipamentos que não devam reverter para a entidade promotora.

Cláusula 31.ª

Reversão de benfeitorias

1. As benfeitorias realizadas no espaço:
 - a) Não conferem ao ocupante qualquer direito a indenização;
 - b) Revertem gratuitamente para a entidade promotora, salvo decisão fundamentada em contrário.
2. A entidade promotora pode exigir a reposição do espaço ao estado inicial, quando as benfeitorias não sejam compatíveis com a futura utilização.

Cláusula 32.ª

Ocupação indevida após cessação

1. A permanência do ocupante no espaço após a cessação do contrato constitui ocupação indevida de bem do domínio público.
2. Nessa situação, a entidade promotora pode:
 - a) Determinar a desocupação imediata do espaço;
 - b) Aplicar uma penalidade diária no valor de 5 % (cinco por cento) da contrapartida mensal;
 - c) Executar a caução;
 - d) Promover a remoção coerciva dos bens existentes, a expensas do ocupante.

Cláusula 33.ª


Responsabilidade após a cessação

A cessação do contrato não prejudica:

- a) A responsabilidade do ocupante por danos causados ao espaço ou a terceiros;
- b) A exigibilidade de quantias vencidas e não pagas;
- c) A aplicação de sanções decorrentes de incumprimentos verificados durante a vigência do contrato.

Cláusula 34.ª

Insolvência do ocupante

- 
1. A declaração de insolvência do ocupante, bem como o encerramento da atividade por decisão judicial transitada em julgado, constitui fundamento de cessação imediata do contrato, sem necessidade de interpelação adicional.
 2. Verificada qualquer das situações referidas no número anterior, a entidade promotora, ou a concedente, conforme aplicável, toma posse administrativa imediata do espaço, independentemente da existência de bens no seu interior.
 3. O ocupante, a massa insolvente ou quem legalmente os represente dispõe do prazo máximo de 15 (quinze) dias para proceder à remoção dos bens móveis, equipamentos ou mercadorias existentes no espaço.
 4. Findo o prazo referido no número anterior, a entidade promotora pode:
 - a) Promover a remoção coerciva dos bens, a expensas do ocupante ou da massa insolvente;
 - b) Armazená-los ou dar-lhes o destino legalmente admissível;
 - c) Compensar os custos incorridos com a caução prestada.
 5. Até à efetiva tomada de posse do espaço, mantém-se o dever de pagamento da contrapartida financeira, sendo a entidade promotora credora dos montantes vencidos e vincendos, podendo reclamá-los no processo de insolvência.
 6. O ocupante renuncia expressamente a qualquer direito de retenção sobre o espaço.
 7. O presente contrato não constitui arrendamento para efeitos do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas, não sendo aplicável qualquer regime de manutenção da posse previsto para contratos de locação.

Cláusula 35.º

Entrega formal e vistoria final

1. A entrega do espaço é formalizada mediante vistoria final, a realizar pela entidade promotora.
2. Da vistoria é lavrado auto, identificando eventuais danos ou desconformidades.
3. Os custos de reparação são imputados ao ocupante, podendo ser compensados com a caução.

CAPÍTULO IX

ALTERAÇÕES CONTRATUAIS, COMUNICAÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 36.ª

Alterações contratuais

1. As disposições do presente Caderno de Encargos consideram-se automaticamente integradas no contrato a celebrar.
2. O contrato a celebrar apenas pode ser alterado por acordo escrito entre as partes, sem prejuízo das alterações impostas por razões de interesse público portuário ou por determinação da concedente APRAM.
3. O ocupante não adquire qualquer direito à modificação do contrato, designadamente quanto à atividade autorizada, à contrapartida financeira ou ao prazo.

Cláusula 37.ª

Comunicações

1. Todas as comunicações entre as partes devem ser efetuadas por escrito, por correio eletrónico com comprovativo de envio ou por carta registada.
2. As comunicações consideram-se efetuadas na data do respetivo envio, salvo prova em contrário.

CAPÍTULO X

ARBITRAGEM E RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 38.ª

Arbitragem

1. Os litígios emergentes do contrato são resolvidos por arbitragem, nos termos aceites expressamente pelo ocupante na declaração apresentada com a proposta e no contrato a outorgar.
2. Para a arbitragem fica expressamente convencionado o Centro de Arbitragem da ACIF - CCIM - Associação Comercial e Industrial do Funchal, de acordo com o respetivo regulamento.
3. A decisão arbitral é definitiva e vinculativa.

Funchal, 6 de março de 2026



MARINA BLU, Lda. • NIPC: 510909531