

# CADERNO DE ENCARGOS

## CAPÍTULO I

### DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Cláusula 1.<sup>a</sup>

##### 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 espaços integrados na Zona Comercial da Marina do Funchal, inseridos em domínio público portuário.
2. O contrato a celebrar tem por objeto a exploração económica dos espaços adjudicados, nos termos definidos no presente Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento e nos respetivos Anexos.

#### Cláusula 2.<sup>a</sup>

##### 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.<sup>a</sup>

##### 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup>**

##### 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.<sup>a</sup>**

##### 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.<sup>a</sup>**

##### Objeto concreto e natureza jurídica do direito atribuído

1. O contrato atribui ao adjudicatário o direito de ocupar e utilizar exclusivamente o espaço identificado na decisão de adjudicação e no contrato, para a atividade expressamente autorizada.

- 
2. O espaço apenas pode ser utilizado exclusivamente para a tipologia e categoria de atividade previstas no Programa do Procedimento e na proposta adjudicada.
  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

##### 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.
4. Os consumos de água, energia elétrica ou outros que venha a contactar, serão suportados pelo adjudicatário, cujos contadores serão instalados na zona técnica definida.

#### Cláusula 8.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.

### **Cláusula 9.ª**

#### Proibição de cessão e subcontratação

1. É expressamente proibida a cessão da posição contratual, a subcontratação da exploração 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 10.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 11.ª**

##### Obrigações gerais

1. O ocupante obriga-se a exercer a atividade autorizada de forma contínua, regular e eficiente, garantindo elevados padrões de qualidade, segurança, higiene e atendimento ao público.
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.
3. O ocupante assume integralmente o risco económico da exploração, não tendo direito a qualquer compensação por quebra de receitas, redução de procura ou alterações de mercado.

#### **Cláusula 12.ª**

### Obrigações específicas de exploração

1. O ocupante obriga-se a:
  - a) Manter o espaço aberto durante todo o ano civil e em funcionamento nos horários autorizados;
  - b) Afetar o espaço exclusivamente à atividade autorizada;
  - c) Garantir a manutenção, limpeza e conservação permanentes do espaço;
  - d) Assegurar que o pessoal afeto à exploração possui formação adequada e cumpre as normas legais;
  - e) Respeitar as regras de segurança da Marina e da atividade portuária;
  - f) Cumprir as regras ambientais e de sustentabilidade assumidas na proposta.
2. O incumprimento reiterado das obrigações de funcionamento constitui fundamento de resolução do contrato.
3. Entende-se por reiterado a existência de, pelo menos, duas notificações expressas ao ocupante sobre a inobservância de qualquer obrigação contratual que lhe seja imputável.


### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

#### Funcionamento permanente e horários

1. O ocupante obriga-se a manter o estabelecimento aberto e em efetivo funcionamento durante todos os dias do ano, 365 dias, não sendo admissível o encerramento, ainda que temporário, sem autorização prévia e escrita da entidade promotora.
2. O horário mínimo obrigatório de abertura ao público é das 10h00 às 22h00, podendo ser alterado.
3. O horário geral de funcionamento da Marina decorre entre as 08h00 e a 01h00, podendo o ocupante, por sua iniciativa, alargar o período de abertura ao público dentro desse intervalo, sem prejuízo das normas legais aplicáveis e desde que autorizado pela subconcessionária.
4. O ocupante obriga-se a assegurar permanentemente os meios humanos, técnicos e organizativos necessários ao cumprimento integral dos horários de funcionamento.
5. O simples pagamento da contrapartida financeira não substitui nem dispensa a obrigação de funcionamento efetivo do estabelecimento.
6. O incumprimento do disposto na presente cláusula confere à entidade promotora o direito de:
  - a) Resolver o contrato;
  - b) Executar a caução;
  - c) Reclamar indemnização pelos danos causados à exploração global da Marina.
7. Para efeitos da presente cláusula, considera-se funcionamento efetivo a prestação real e contínua do serviço ou atividade autorizada, não bastando a mera abertura formal do espaço.

### **Cláusula 14.<sup>a</sup>**

#### Obras, equipamentos, mobiliário, imagem e publicidade

- 
1. O mobiliário interior e exterior dos espaços, a instalar pelo adjudicatário não pode conter qualquer publicidade a marcas comerciais, designadamente de bebidas, fornecedores ou patrocinadores.
  2. O mobiliário deve obedecer a critérios de uniformidade estética entre todos os titulares do direito de ocupação da Zona Comercial, quanto a materiais, cores e conceito, devendo privilegiar-se soluções ecológicas e sustentáveis, preferencialmente em madeira ou materiais equivalentes ambientalmente responsáveis.
  3. A entidade promotora pode definir orientações vinculativas quanto ao modelo, materiais e imagem do mobiliário, visando assegurar uma identidade visual coerente e harmonizada da Marina.
  4. É expressamente proibida qualquer forma de publicidade exterior, interior ou nas esplanadas, exceto no mupi individual atribuído a cada estabelecimento, no qual apenas pode ser promovido:
    - a) o próprio estabelecimento;
    - b) os seus serviços;
    - c) os seus produtos.
  5. Qualquer outra forma de publicidade carece de autorização prévia e escrita da entidade promotora e, quando aplicável, da APRAM.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

##### **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 16.<sup>a</sup>**

##### **Prazo do contrato**

1. O contrato é celebrado pelo prazo inicial de **14 (catorze) anos**, contados da data da sua assinatura.
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 17.<sup>a</sup>**

#### Carência inicial da contrapartida financeira

1. Para efeitos de realização de obras de adaptação e instalação, é concedido ao titular do direito de ocupação e utilização um período de carência de 1 (um) mês no pagamento da contrapartida financeira mensal, contado da data da assinatura do contrato.
2. O período de carência previsto no número anterior aplica-se exclusivamente aos espaços de lojas comerciais.
3. Findo o período de carência, a contrapartida financeira é devida independentemente do estado de conclusão das obras, não podendo o adjudicatário invocar atrasos na execução como fundamento para suspensão ou redução do pagamento.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os estabelecimentos devem estar abertos ao público até ao dia 31 de maio de 2026, podendo constituir, o incumprimento deste prazo fundamento de resolução do contrato.

### **Cláusula 18.<sup>a</sup>**

#### 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 19.<sup>a</sup>**

#### 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 decorridos doze meses após a assinatura do contrato.

### **Cláusula 20.<sup>a</sup>**

#### 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 21.<sup>a</sup>

##### 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 22.<sup>a</sup>

##### 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 23.<sup>a</sup>

##### 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 24.<sup>a</sup>**

##### **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 25.<sup>a</sup>**

##### **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 26.<sup>a</sup>**


##### **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 27.<sup>a</sup>**

##### **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 28.<sup>a</sup>**

##### 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 aplicáveis.

#### **Cláusula 29.<sup>a</sup>**

##### 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 à data de termo do contrato.

#### **Cláusula 30.<sup>a</sup>**

##### 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 aplicáveis à 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 31.<sup>a</sup>**

#### 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 aplicável.

### **Cláusula 32.<sup>a</sup>**

#### 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 ónus, 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 33.<sup>a</sup>**

#### Reversão de benfeitorias

1. As benfeitorias realizadas no espaço:
  - a) Não conferem ao ocupante qualquer direito a indemnização;
  - 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 34.<sup>a</sup>**

#### 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 35.<sup>a</sup>**

#### 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 36.<sup>a</sup>**

#### 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 37.<sup>o</sup>**

#### 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 38.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 39.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 40.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.

