



CADERNO DE ENCARGOS



Concurso Público

N.º 01/DGPCP/2019

**Concessão para exploração e implementação de um projeto cultural de
apoio ao turismo no edifício do Estado sito em Sal Rei**

Cidade da Praia, dezembro de 2019

ÍNDICE GERAL

<u>Cláusula 1.^a - Objecto</u>	4
<u>Cláusula 2.^a - Contrato</u>	4
<u>Cláusula 3.^a - Adjudicatário</u>	5
<u>Cláusula 4.^a - Prazo</u>	5
<u>Cláusula 5.^a - Estabelecimento da concessão</u>	6
<u>Cláusula 6.^a - Regime dos bens da concessão</u>	6
<u>Cláusula 7.^a - Delimitação física da concessão</u>	7
<u>Cláusula 8.^a - Regime da concessão</u>	8
<u>Cláusula 9.^a - Financiamento</u>	8
<u>Cláusula 10.^a - Princípios de atuação</u>	9
<u>Cláusula 11.^a - Obrigações do Adjudicatário</u>	9
<u>Cláusula 12.^a - Direitos do Adjudicatário</u>	11
<u>Cláusula 14.^a - Direitos da Entidade Adjudicante</u>	11
<u>Cláusula 15.^a - Equipa do Adjudicatário</u>	11
<u>Cláusula 16.^a - Seguros</u>	12
<u>Cláusula 17.^a - Conservação e uso do bem afeto à concessão</u>	12
<u>Cláusula 18.^a - Acompanhamento e avaliação do desempenho do Adjudicatário</u>	13
<u>Cláusula 19.^a - Regularização de contribuição fiscal e de segurança social</u>	14
<u>Cláusula 20^a - Preço base mensal da concessão</u>	14
<u>Cláusula 21.^a - Faturação e condições de pagamento</u>	14
<u>Cláusula 22.^a - Despesas emergentes do contrato</u>	15
<u>Cláusula 23.^a - Força Maior</u>	15
<u>Cláusula 24.^a - Resolução pela Entidade Adjudicante</u>	16
<u>Cláusula 25.^a - Efeitos da resolução</u>	16
<u>Cláusula 26.^a - Resolução pelo Adjudicatário</u>	16
<u>Cláusula 27.^a - Efeitos da extinção do contrato no termo previsto</u>	17
<u>Cláusula 28.^a - Objeto do dever de sigilo</u>	18
<u>Cláusula 29.^a - Prazo do dever de sigilo</u>	18
<u>Cláusula 30.^a - Subcontratação e cessão da posição contratual pelo Adjudicatário</u>	19
<u>Cláusula 31.^a - Cessão da posição contratual pela Entidade Adjudicante</u>	20
<u>Cláusula 32.^a - Dever de Informação</u>	20
<u>Cláusula 33.^a - Comunicações</u>	20

<u>Cláusula 34.^a - Resolução de litígios</u>	21
<u>Cláusula 35.^a - Contagem dos prazos</u>	21
<u>Cláusula 36.^a - Lei aplicável.....</u>	21
<u>Clausula 37º - Características especiais</u>	22
<u>Clausula 38º - Requalificação.....</u>	22
<u>Clausula 39º - Publicidade.....</u>	22
<u>Clausula 40º - Requisitos Gerais de elaboração dos estudos e projetos.....</u>	22
<u>Clausula 41º - Apreciação pela entidade adjudicante.....</u>	23
<u>Clausula 43º - Planeamento e controle</u>	24
<u>Clausula 44º - Fases da Concessão da Exploração</u>	24
<u>Clausula 45º - Obrigação de Aquisição De Equipamentos</u>	25
<u>ANEXO I – Planta de localização</u>	26
<u>ANEXO I – PLANTA DE arquitetura</u>	Erro! Marcador não definido.

CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a - Objecto

1.1.O Caderno de Encargos comprehende as cláusulas a incluir no contrato subjacente ao presente procedimento, que tem por objeto a concessão para exploração e implementação de um projeto cultural de apoio ao turismo no edifício composto por 10 (dez) compartimentos, 2 (duas) retretes, 2 (duas) varandas frontais e 2 (duas) varandas laterais, com área de 449,98 m² (quatrocentos e quarenta e nove vírgula noventa e oito metros quadrados), sito na vila de Sal Rei, na Freguesia de Santa Isabel, pertencente ao Estado, com o Número de Identificação Predial (NIP) 0500164710000.

1.2.O Adjudicatário obriga-se a prestar o serviço de forma regular, contínua e eficiente, em conformidade com as exigências previstas na lei e no Caderno de Encargos.

Cláusula 2.^a - Contrato

1. O contrato subjacente ao presente Procedimento é celebrado por escrito.
2. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
3. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - (a) Os esclarecimentos e as retificações aos documentos do procedimento;
 - (b) O Caderno de Encargos;
 - (c) A proposta adjudicada, e
 - (d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 3 e o clausulado do contrato a celebrar, prevalecem os primeiros.

Cláusula 3.^a - Adjudicatário

1. O Adjudicatário deverá assumir a forma de sociedade anónima e ter sede na ilha da Boa Vista.
2. O Adjudicatário obriga-se a ter o respetivo objeto social em conformidade com o objeto da concessão durante a vigência do contrato.
3. Salvo mediante prévia autorização da Entidade Adjudicante, o Adjudicatário não pode praticar os seguintes atos:
 - (a) Alteração do objeto social;
 - (b) Redução do capital social;
 - (c) Transformação, fusão, cisão ou dissolução da sociedade.

Cláusula 4.^a - Prazo

1. A concessão é atribuída por um prazo de 30 (trinta) anos, a contar da data da assinatura do contrato de concessão.
2. O prazo previsto na presente cláusula não é aplicável às obrigações acessórias previstas no Caderno de Encargos a favor da Entidade Adjudicante, as quais perdurarão para além da cessação do contrato.

Cláusula 5.^a - Estabelecimento da concessão

1. Os bens móveis e imóvel afetos à concessão e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato integram o estabelecimento da concessão.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo Adjudicatário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer à Entidade Adjudicante, ao Adjudicatário ou a terceiros.
3. Estão, nomeadamente, compreendidos na concessão:
 - (a) O edifício sito na vila de Sal Rei, na freguesia de Santa Isabel, Número de Identificação Predial (NIP) 0500164710000;
 - (b) Os bens que o Adjudicatário afete ao exercício da concessão.

Cláusula 6.^a - Regime dos bens da concessão

1. Os bens afetos à concessão que sejam bens de domínio privado do Estado não podem ser onerados pelo Adjudicatário, salvo expressa autorização da Entidade Adjudicante, a qual só pode ser concedida se essa oneração não for definitiva ou não prejudique a atividade concessionada.
2. Os bens próprios do Adjudicatário essenciais ao desenvolvimento das atividades concedidas só podem ser alienados ou onerados mediante autorização da Entidade Adjudicante e desde que o Adjudicatário garanta a existência de bens funcionalmente aptos à prossecução daquelas atividades.
3. Os bens próprios do Adjudicatário não essenciais ao desenvolvimento das atividades concedidas só podem ser alienados ou onerados desde que o Adjudicatário garanta a existência de bens funcionalmente aptos à prossecução daquelas atividades.

4. O Adjudicatário pode tomar de aluguer, por locação financeira ou por figuras contratuais afins bens e equipamentos a afetar à concessão desde que seja reservado à Entidade Adjudicante o direito de, mediante contrapartida, aceder ao uso desses bens e suceder na respetiva posição contratual em caso de resolução da concessão, não devendo, em qualquer caso, o prazo de vigência do respetivo contrato exceder o prazo de vigência do contrato de concessão a celebrar.
5. Os bens afetos à concessão que se tenham tornado obsoletos ou desadequados para a realização das atividades da concessão ou que deixem de ser necessários para a prossecução do objetivo da concessão podem ser cedidos, alienados ou onerados pelo Adjudicatário, mediante autorização da Entidade Adjudicante, que decide no prazo de 20 (vinte) dias.
6. O Adjudicatário obriga-se a criar e a manter permanentemente atualizado um registo dos bens afetos à concessão, imóvel e móvel, com indicação, nomeadamente, dos seguintes elementos:
 - (a) Titularidade do bem, incluindo a menção à integração no domínio público ou privado;
 - (b) Ónus ou encargos que recaem sobre o bem;
7. O registo referido no número anterior deve ser disponibilizado anualmente à Entidade Adjudicante.
8. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o registo referido no número 6 da presente cláusula deverá ser disponibilizado à Entidade Adjudicante sempre que solicitado por esta, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da solicitação.

Cláusula 7.ª - Delimitação física da concessão

A concessão integra as seguintes áreas:

- (a) O edifício com área de 449,98 m² composto por 10 (dez) compartimentos, 2 (duas) retretes, 2 (duas) varandas frontais e 2 (duas) varandas laterais, conforme o **Anexo I**.

Cláusula 8.ª - Regime da concessão

1. A concessão é estabelecida em regime de exclusividade ao Adjudicatário.
2. O Adjudicatário obriga-se a suportar, por sua conta e risco, todos os encargos resultantes da instalação e exploração da concessão.
3. O Adjudicatário só pode utilizar as instalações afetas à exploração para o fim e tipo de serviços a que se destinam.
4. Excetuam-se do disposto no número anterior as atividades que sejam complementares ou acessórias das atividades que compreendem o objeto da concessão e desde que a Entidade Adjudicante expressamente autorize o exercício das mesmas.
5. Para efeitos de obtenção da autorização a que se refere o número anterior o Adjudicatário deve apresentar à Entidade Adjudicante uma projeção económico-financeira da atividade ou atividades a desenvolver, podendo a autorização ser condicionada pela Entidade Adjudicante à revisão do valor base da concessão a ser pago pelo adjudicatário, conforme a clausula 20º.

Cláusula 9.ª - Financiamento

1. O Adjudicatário é o único e integral responsável pelo financiamento necessário ao desenvolvimento das atividades concessionadas, de forma a cumprir cabal e pontualmente com as obrigações assumidas no âmbito do Caderno de Encargos.
2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o adjudicatário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financeiras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.
3. Não são oponíveis ao Adjudicante quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Adjudicatário nos termos do número anterior.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Cláusula 10.ª - Princípios de atuação

1. O Adjudicatário garante que a prestação do serviço decorre na estrita observância dos princípios da continuidade e regularidade, da igualdade, da adaptação às necessidades e da qualidade.
2. Na aplicação dos princípios referidos no número anterior, o Adjudicatário assegura:
 - (a) Regularidade na prestação do serviço, não podendo interromper a prestação do serviço por um período superior a 4 (quatro) meses consecutivos ou 12 (doze) meses intercalados;
 - (b) Qualidade da prestação de serviço;
 - (c) Respeitar os princípios legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Cláusula 11.ª - Obrigações do Adjudicatário

1. São obrigações do Adjudicatário no âmbito da concessão:
 - a) Prosseguir, sem interrupção não acordada ou injustificada, a atividade concessionada;
 - b) Informar a Entidade Adjudicante de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concedidas;
 - c) Fornecer à Entidade Adjudicante, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspectos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito pela Entidade Adjudicante ou por representante deste;

- d) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- e) Afetar à concessão os meios humanos, técnicos e financeiros necessários à boa execução da mesma;
- f) Manter ao seu serviço, com residência na ilha da Boa Vista, o pessoal necessário à prossecução da concessão;
- g) Disponibilizar à Entidade Adjudicante todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, incluindo quaisquer elementos adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades concedidas pelo Adjudicatário ou por terceiros por aquele subcontratados, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos da Entidade Adjudicante ou ao desempenho de funções legal ou contratualmente atribuídas à Entidade Adjudicante;
- h) Entregar à Entidade Adjudicante os projetos completos, relativos as obras a realizar no imóvel objeto de concessão, com as seguintes peças:
 - i. Termos de Responsabilidade;
 - ii. Memória descritiva e justificativa, explicitando detalhadamente os materiais a aplicar, mapa de acabamentos e listagem de equipamentos necessários à exploração do empreendimento;
 - iii. Desenhos (plantas e demais peças necessárias à escala 1/50), incluindo cobertura, alçados e cortes;
 - iv. Planta com a representação e legendagem das intervenções e equipamentos a utilizar.
- i) Assegurar a manutenção e conservação adequada do estabelecimento da concessão;
- j) Executar as obras de acordo com os projetos autorizados;
- k) Avisar a entidade concedente do início dos trabalhos de requalificação com 15 (quinze)dias de antecedência;

- l) Comunicar à entidade concedente, por escrito, com 15 (quinze) dias de antecedência, à data de início da exploração do Empreendimento Turístico;
- m) Entregar documento comprovativo do custo total das obras de requalificação, no prazo de 30 dias a contar da data da sua conclusão;
- n) Adquirir, fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do Empreendimento;
- o) Pagamento do valor da concessão prevista no contrato;
- p) Observar o disposto na legislação aplicável.

Cláusula 12.ª - Direitos do Adjudicatário

São direitos do Adjudicatário no âmbito da concessão:

- (a) Explorar o bem imóvel em regime de exclusividade no que respeita ao objeto da concessão, respetivos âmbito e limites;
- (b) Quaisquer outros previstos na lei ou no contrato;

Cláusula 14.ª - Direitos da Entidade Adjudicante

São direitos da Entidade Adjudicante no âmbito da concessão:

- (a) Receber a retribuição prevista no contrato;
- (b) Resgatar a concessão;
- (c) Fiscalizar o exercício da concessão.

Cláusula 15.ª - Equipa do Adjudicatário

1. O Adjudicatário deverá possuir uma equipa com o perfil e competências adequadas para a exploração do serviço compreendido na concessão.

2. O Adjudicatário obriga-se a ter na sua equipa afeta à concessão um número de elementos adequado a assegurar a continuidade do serviço, bem como a prestação de um serviço de qualidade.

Cláusula 16.^a - Seguros

1. O Adjudicatário ficará sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre acidentes de trabalho e medicina do trabalho, relativamente a todo o pessoal afeto à execução do contrato, sendo da sua conta todos os encargos daí resultantes.
2. O Adjudicatário obrigar-se-á a apresentar anualmente à Entidade Adjudicante, durante todo o período de duração da concessão, cópias das apólices de seguro contra acidentes de trabalho e doenças profissionais, relativamente a todo o pessoal afeto à execução do contrato.
3. O Adjudicatário obrigar-se-á a segurar contra todos os riscos as instalações e respetivos equipamentos, durante todo o período de duração da concessão.
4. Os encargos referentes aos seguros previstos nos números anteriores, bem como qualquer dedução efetuada pela seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável, serão da conta do Adjudicatário.

Cláusula 17.^a - Conservação e uso do bem afeto à concessão

1. O Adjudicatário deve manter o bem afeto à concessão em bom estado de conservação e em perfeitas condições de utilização, realizando todos os trabalhos necessários para que as mesmas satisfaçam, cabal e permanentemente, o fim a que se destinam.
2. O adjudicatário não deve fazer alterações arquitetónica que ponha em causa o valor patrimonial do edifício
3. O Adjudicatário deve apresentar a Câmara Municipal da Boavista e ao Instituto do Património Cultural o projeto de qualquer obra de intervenção no edifício para emissão de pareceres técnicos.

4. O adjudicatário deve garantir a harmonia total entre o edificado e as atividades que nele desenvolve, apostando em usos compatíveis ao seu valor histórico e arquitetónico, nomeadamente:
 - a) Centro cultural, salas de espetáculo e concertos
 - b) Boutique café, restaurante e espaço de venda de artesanato
 - c) Espaço de exposição e venda de artesanato local
 - d) *Hostel* ou outro equipamento de alojamento
5. São obrigações do Adjudicatário:
 - (a) Efetuar, a suas expensas, as revisões periódicas, bem como as reparações adequadas, no imóvel;
 - (b) Fazer reparação, a expensas suas, os danos ocasionados e ao imóvel afeto à concessão, quando os mesmos seja imputável à sua pessoa ou a facto seu;
 - (c) Comunicar imediatamente à Entidade Adjudicante a ocorrência de danos cuja reparação não deva ser por ele suportada, acompanhada de justificação escrita das causas prováveis da ocorrência de tais danos ou avarias;
 - (d) Estabelecer um plano anual de manutenção que contemple a prossecução dos objetivos gerais da concessão. Apresentação do Plano no primeiro trimestre de cada ano e ser concluído até ao final do ano respetivo, exceto para intervenções plurianuais.

Cláusula 18.^a - Acompanhamento e avaliação do desempenho do Adjudicatário

1. A Entidade Adjudicante reserva-se o direito de executar, sempre que entender necessário, diretamente ou através de terceiros, auditorias e inspeções ao desempenho do Adjudicatário, da perspetiva do utilizador e do interesse público.
2. O Adjudicatário prestará todo o apoio e colaboração necessários à Entidade Adjudicante que este requeira para efeitos de realização de auditorias e inspeções que esta pretender realizar.

Cláusula 19.^a - Regularização de contribuição fiscal e de segurança social

1. Durante a vigência do contrato a celebrar, o Adjudicatário obriga-se a manter regularizadas as obrigações fiscais e as obrigações contributivas para a Segurança Social, do Estado de Cabo Verde ou do Estado de que o Adjudicatário seja nacional ou se encontre estabelecido.
2. O Adjudicatário obriga-se a disponibilizar a documentação comprovativa da regularização referida no número anterior, sempre que solicitado pela Entidade Adjudicante, no prazo de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO III

CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Clausula 20^a - Preço base mensal da concessão

1. O Montante da Contrapartida mensal da concessão a pagar pelo Adjudicatário é o que consta da proposta adjudicada, com um limite mínimo de 30.000\$00 (trinta mil escudos) sem qualquer imposto, montante que constitui parâmetro base cuja violação determina a exclusão de qualquer proposta.

Cláusula 21.^a - Faturação e condições de pagamento

1. O pagamento do preço mensal será até o quinto dia do mês a que diz respeito, o qual é devido a partir fase da exploração integral. O pagamento deverá ser realizado através do Documento Único de Cobrança (DUC) a ser emitido pela Entidade Adjudicante.
2. A falta de pagamento no prazo designado faz incorrer o adjudicatário em mora, que só cessará com o pagamento do preço em dívida acrescido de juros de mora à taxa

legal.

3. O preço devido pela concessão será atualizado, a cada 5 (cinco) anos de acordo com a taxa de inflação indicada pelo Instituto Nacional de Estatística (INE).

Cláusula 22.^a - Despesas emergentes do contrato

Correm por conta do Adjudicatário todas as despesas em que este haja de incorrer em virtude de obrigações emergentes do contrato.

CAPÍTULO IV

RESOLUÇÃO

Cláusula 23.^a - Força Maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao Adjudicatário, nem é havida 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 de natureza extraordinária ou imprevisível exterior à vontade da parte afetada e que por esta não possa ser controlada.
2. Podem constituir força maior, e se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, guerra (declarada ou não), tumulto, insurreição civil, catástrofes naturais, greves gerais de âmbito nacional, incêndios, inundações, explosões, decisões governamentais ou outras situações não controláveis pelas Partes.
3. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser comunicada à parte contrária no prazo máximo de 5 dias a contar da data em que tenham tido conhecimento da ocorrência do mesmo.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Adjudicatário deverá comunicar à Entidade Adjudicante quais as obrigações emergentes do contrato cujo cumprimento, no seu entender, se encontre impedido ou dificultado por força de tal ocorrência e as medidas que pretende pôr em prática a fim de mitigar o impacto da referida situação

e os respetivos prazos, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do conhecimento da ocorrência da circunstância de força maior.

Cláusula 24.^a - Resolução pela Entidade Adjudicante

1. Sem prejuízo dos fundamentos de resolução previstos no Regime Jurídico dos Contratos Administrativos e do direito de indemnização legalmente previsto, a Entidade Adjudicante pode resolver o contrato em caso de grave violação das obrigações contratuais do Adjudicatário e ainda nos seguintes casos:
 - (a) Desvio do objeto da concessão;
 - (b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Adjudicatário do objeto da concessão, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa.

Cláusula 25.^a - Efeitos da resolução

1. Em caso de resolução do contrato subjacente ao presente procedimento pela Entidade Adjudicante por facto imputável ao Adjudicatário, este fica obrigado ao pagamento de indemnização a que haja lugar nos termos gerais de direito.
2. A indemnização é paga pelo Adjudicatário no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação para esse efeito. O disposto na presente cláusula não prejudica a aplicação de quaisquer penalidades que se mostrem devidas, se para tanto existir fundamento.

Cláusula 26.^a - Resolução pelo Adjudicatário

1. O Adjudicatário pode resolver o contrato em situações de grave violação das obrigações contratuais pelo contraente público e ainda nas seguintes situações:
 - (a) Alteração anormal e imprevisível das circunstâncias;
 - (b) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável à Entidade Adjudicante;

- (c) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato pela Entidade Adjudicante.
2. No caso previsto na alínea (a) do número 1, apenas há direito de resolução quando:
 - (a) A resolução não implique grave prejuízo para a realização do interesse público subjacente à relação jurídica contratual ou,
 - (b) Caso implique tal prejuízo, quando a manutenção do contrato ponha manifestamente em causa a viabilidade económico-financeira do Adjudicatário.
3. O direito de resolução previsto no presente artigo é exercido por via judicial ou mediante recurso a arbitragem.

Cláusula 27.^a - Efeitos da extinção do contrato no termo previsto

1. No termo do contrato, não são oponíveis à Entidade Adjudicante os contratos celebrados pelo Adjudicatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins das atividades integradas na concessão, bem como os projetos, planos, plantas, documentos e outros elementos referidos na alínea g) do artigo 55.^º do Regime Jurídico dos Contratos Administrativos, são transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade à Entidade Adjudicante no termo da vigência do contrato de concessão, cabendo ao Adjudicatário adotar todas as medidas para o efeito necessárias, sem prejuízo do disposto na alínea c) do mesmo artigo.
3. Com o termo do contrato, por decurso do prazo ou por resolução, revertem gratuita e automaticamente para Entidade Adjudicante todos os bens que integram o estabelecimento da concessão, obrigando-se o Adjudicatário a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste decorrente do seu uso para efeitos do contrato a celebrar, e livres de quaisquer ónus ou encargos.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 28.^a - Objeto do dever de sigilo

1. O Adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, de segurança, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Entidade Adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato, salvo autorização expressa da Entidade Adjudicante.
3. O Adjudicatário obriga-se a remover e/ou destruir, no final da concessão, todo e qualquer tipo de registo (em qualquer tipo de suporte, incluindo papel ou digital) relacionados com a informação coberta pelo dever de sigilo.
4. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo Adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 29.^a - Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor para além do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato e sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Cláusula 30.^a - Subcontratação e cessão da posição contratual pelo Adjudicatário

1. Adjudicatário A subcontratação e a cessão da posição contratual pelo dependem de autorização prévia da Entidade Adjudicante, nos termos do disposto no [artigo 27.^º] do Regime Jurídico dos Contratos Administrativos.¹
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o Adjudicatário deverá identificar quais as prestações contratuais que em concreto pretende subcontratar ou ceder, o subcontratado ou cessionário em causa, bem como deverá instruir a sua proposta com a documentação referida [nos números 5 e 6 do artigo 27.^º] do Regime Jurídico dos Contratos Administrativos, conforme aplicável.
3. A Entidade Adjudicante poderá, a todo o tempo, requerer a substituição de qualquer subcontratado, se:
 - (a) No seu entender, tal subcontratado não se mostrar qualificado para cumprir as obrigações subcontratadas;
 - (b) Tomar conhecimento de violação, pelo subcontratado, de quaisquer obrigações decorrentes do contrato ou de qualquer legislação ou regulamentação que lhe seja aplicável.
4. Caso a Entidade Adjudicante requeira a substituição do subcontratado, nos termos do disposto no número anterior, o Adjudicatário deverá no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data de receção da comunicação da Entidade Adjudicante proceder à identificação do novo subcontratado e à apresentação dos documentos referidos [no n.^º 6 do artigo 27.^º] do Regime Jurídico dos Contratos Administrativos.
5. A autorização da nova subcontratação referida no número anterior obedecerá ao disposto no [artigo 27.^º] do Regime Jurídico dos Contratos Administrativos.
6. Em caso de subcontratação o Adjudicatário manter-se-á como garante e único responsável perante a Entidade Adjudicante pela execução das obrigações contratuais assumidas.

¹ Nos termos do disposto no artigo 26.^º do Regime Jurídico dos Contratos Administrativos, a cessão da posição contratual e a subcontratação poderá ser proibida, caso assim se entenda.

Cláusula 31.^a - Cessão da posição contratual pela Entidade Adjudicante

1. A Entidade Adjudicante poderá ceder a sua posição contratual a qualquer momento, sem necessidade de acordo do Adjudicatário. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Adjudicatário poderá opor-se à cessão da posição contratual pela Entidade Adjudicante apenas em caso de fundado receio de que a cessão envolva um aumento do risco de incumprimento das obrigações emergentes do contrato pelo potencial cessionário ou a diminuição das garantias do Adjudicatário.

Cláusula 32.^a - Dever de Informação

1. O Adjudicatário obriga-se a prestar a informação e esclarecimentos que lhe forem solicitados pela Entidade Adjudicante, com a periodicidade que este razoavelmente entender conveniente, quanto à execução do contrato e ao cumprimento das obrigações que para aquele emergirem do contrato.
2. O Adjudicatário obriga-se a comunicar de imediato, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, à Entidade Adjudicante o início ou a iminência de qualquer processo judicial ou extrajudicial que possa conduzir à sua declaração de insolvência, a providência análoga à insolvência ou à sua extinção, bem como a verificação de qualquer outra circunstância que perturbe a execução do contrato.
3. A Entidade Adjudicante e o Adjudicatário obrigam-se a comunicar entre si, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do seu conhecimento, a ocorrência de quaisquer circunstâncias, constituam ou não força maior, designadamente de qualquer facto relevante que previsivelmente impeçam o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer das respetivas obrigações contratuais.

Cláusula 33.^a - Comunicações

1. Salvo quando forma especial for exigida no Caderno de Encargos, todas as comunicações entre as Partes relativamente a este Contrato devem ser efetuadas por escrito, mediante carta e dirigidas para os endereços e postos de receção das Partes.

2. As comunicações efetuadas nos termos do número anterior considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção ou, se fora das horas normais de expediente, no primeiro dia útil imediatamente seguinte.
3. As comunicações protocoladas ou mediante carta registada com aviso de receção considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo protocolo ou aviso.
4. Não se consideram realizadas as comunicações, cujo conteúdo não seja perfeitamente legível pelo respetivo destinatário, desde que este comunique esse facto à Parte que tenha emitido a referida comunicação no primeiro dia útil imediatamente seguinte ao da respetiva receção.
5. Qualquer alteração das informações de contacto de cada Parte, incluído a alteração do representante legal e da sede social, deve ser imediatamente comunicada à outra parte, nos termos do número 1 da presente cláusula.

Cláusula 34.^a - Resolução de litígios

1. Para o conhecimento de quaisquer litígios emergentes do contrato, designadamente os relativos à sua interpretação, execução, incumprimento, invalidade, resolução ou redução, é competente o Tribunal da Comarca da Boa Vista
2. As partes no contrato podem derrogar o disposto no número anterior por acordo escrito, decidindo submeter à arbitragem algum litígio específico.

Cláusula 35.^a - Contagem dos prazos

Salvo quando o contrário resulte do Caderno de Encargos, os prazos aqui previstos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 36.^a - Lei aplicável

O contrato subjacente ao presente Procedimento é regulado pela legislação cabo-verdiana, incluindo o Regime Jurídico dos Contratos Administrativos.

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 37º - Características especiais

1. A proposta deverá enquadrar os conteúdos referidos no critério de adjudicação.
2. A proposta deverá contemplar a reabilitação do edifício e um plano de manutenção de acordo com as condicionantes patrimoniais legalmente aplicáveis.

Cláusula 38º - Requalificação

1. Quaisquer obras no conjunto patrimonial afeto à instalação do projeto, ou outras, carecem de autorização expressa e prévia da entidade adjudicante (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis) e são executadas por conta do adjudicatário ficando as mesmas, desde logo, propriedade da Entidade Adjudicante, sem que assista ao adjudicatário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.
2. Além da autorização da Entidade Adjudicante, o adjudicatário deverá obter outras autorizações administrativas legalmente aplicáveis, nomeadamente pelo Município da Boavista ...

Cláusula 39º - Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos carece de expressa e prévia autorização da Entidade Adjudicante e está sujeita a licenciamento, nos termos gerais aplicáveis.

Cláusula 40º - Requisitos Gerais de elaboração dos estudos e projetos

1. O Adjudicatário é responsável por todos os estudos e projetos necessários à execução do contrato.

2. O Adjudicatário deve providenciar, desde o início da execução do Contrato, que sejam tomadas, no projeto e posteriormente nas obras de requalificação, todas as medidas adequadas para facilitar as futuras intervenções de manutenção, preventiva e corretiva, proporcionando fácil acesso e identificação dos diversos equipamentos e seus componentes.

Cláusula 41º - Apreciação pela entidade adjudicante

1. Os estudos e projetos são objeto de verificação de conformidade pela Entidade Adjudicante.
2. A verificação prevista no número anterior não diminui de modo algum a responsabilidade do adjudicatário pelos estudos e projetos, bem como pela respetiva conformidade com os documentos do concurso, e ainda com todas as disposições legais e com as boas práticas.
3. A fiscalização da obra deve ficar a cargo de entidade especializada e habilitada, sendo os custos inerentes à contratação dessa entidade suportados pela entidade adjudicante.

Cláusula 42º - Execução da obra

1. São obrigações do adjudicatário durante a execução da obra, sem prejuízo de outras decorrentes da lei ou do contrato:
 - a) Assegurar o normal andamento dos trabalhos de forma a garantir o cumprimento dos prazos assumidos;
 - b) Informar mensalmente a entidade adjudicante sobre o andamento dos trabalhos e sobre quaisquer problemas surgidos durante a respetiva execução que possam pôr em causa o cumprimento dos prazos contratuais.
2. São direitos reconhecidos à Entidade Adjudicante:

- a) Acompanhar a elaboração do projeto de execução nas fases contratadas através da participação em reuniões de coordenação da equipa de projeto e do acesso a relatórios ou atas das reuniões;
- b) Aceder à obra e assistir às reuniões de fiscalização de obra;
- c) Ter acesso aos relatórios de fiscalização da obra de remodelação;
- d) Realizar auditorias, incidindo, nomeadamente, sobre relatórios e outros elementos produzidos pela fiscalização, sendo-lhe facultado pleno acesso aos documentos de direção de obra, sempre que tal se revele necessário.

Cláusula 43º - Planeamento e controle

1. O Adjudicatário é responsável perante a Entidade Adjudicante, para além dos trabalhos preparatórios e acessórios, pela preparação, pelo planeamento, pela coordenação e pelo controlo de todos os trabalhos de elaboração do projeto de execução, de construção, de fornecimento e montagem do equipamento que integra o Empreendimento, incluindo os que forem realizados por subcontratados.
2. Para o acompanhamento da instalação do Empreendimento pela Entidade Adjudicante, o Adjudicatário deve elaborar e manter atualizado um programa de trabalhos.
3. O programa de trabalhos previsto no número anterior deve incluir, nomeadamente, um cronograma dos trabalhos, com a definição das atividades e respetivas datas de início e de conclusão, relações de precedência e escalonamento no tempo, e identificando a unidade de tempo de referência que serve de base à programação.

Cláusula 44º - Fases da Concessão da Exploração

1. A exploração do empreendimento é realizada de acordo com as seguintes fases:
 - a) Fase da Entrega do imóvel concessionado, feita pela Entidade Adjudicante ao Adjudicatário, que deve ocorrer no prazo máximo de 5 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;

- b) Fase de pré-abertura, que consiste na fase de licenciamento do projeto, realização das obras no prazo máximo de estabelecido na proposta adjudicada;
 - c) Fase de Exploração Integral, que se inicia no dia seguinte ao fim da fase Pré-abertura
2. O prazo estabelecido para a fase de exploração, mencionada na alínea b) do número anterior, pode ser prorrogado pelo Concedente, na sequência de pedido fundamentado do Concessionário, o qual deve ser efetuado, pelo menos, 10 (dez) dias antes do respetivo termo.

Cláusula 45º - Obrigação de Aquisição de Equipamentos

1. O Adjudicatário está obrigado a adquirir, a expensas suas, os móveis e equipamentos necessários ao funcionamento do estabelecimento.
2. É da responsabilidade do Adjudicatário prestar serviços a todos os clientes, sem qualquer discriminação e de acordo os níveis de qualidade pretendidos.

ANEXO I – CIP e Planta Cadastral

