

- MUNICÍPIO DE SÃO FILIPE -
CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO FILIPE



CADERNO DE ENCARGOS

Para Celebração de um Contrato de Concessão do Direito de Exploração de Bens Imóveis Municipais, a Terceiros, para a realização de atividades económicas Mediante o Pagamento de Prestações Contratuais.

São Filipe, novembro de 2021.





CONCURSO PÚBLICO N° 004/CMSF/2021

ENTIDADE ADJUDICANTE:

Câmara Municipal de São Filipe, Entidade Adjudicante no presente procedimento, tem sede na Rua 4 setembro - Cidade São Filipe - Ilha do Fogo - República de Cabo Verde, CP. 19, Telefone: 2811313 # Fax: 2811124, E-mail: cmsf@cmsf.cv

São Filipe, novembro de 2021.





Índice

CLÁUSULAS JURÍDICAS	7
CAPÍTULO I	7
DISPOSIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO	7
Cláusula 1.ª	7
Objeto	7
Cláusula 2.ª	8
Contrato	8
Cláusula 3.ª	8
Prazo de Vigência do Contrato de Concessão	8
Cláusula 4.ª	9
Valor dos Contratos de Concessão	9
Cláusula 5.ª	9
Direito da Concessão	9
CAPÍTULO II	10
ESTABELECIMENTO, REGIME, NORMAS E FINANCIAMENTO DA CONCESSÃO	10
Cláusula 6.ª	10
Estabelecimento da Concessão	10
Cláusula 7.ª	10
Regime da Concessão	10
Cláusula 8.ª	11
Regime dos Bens da Concessão	11
Cláusula 9.ª	11
Delimitação Física da Concessão	11
CAPÍTULO III	12
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	12
Cláusula 10.ª	12
Obtenção de Licenças e Autorizações	12
Cláusula 11.ª	12
Execução dos Trabalhos de Adaptação	12
Cláusula 12.ª	12
Financiamento das Atividades a Prosseguir	12
Cláusula 13.ª	13
Manutenção e Conservação do Imóvel e dos Bens Afetos à Concessão	13
Cláusula 14.ª	13
Seguros	13





Cláusula 15. ^a	14
Regularização de Contribuição Fiscal e de Segurança Social.....	14
Cláusula 16. ^a	14
Remuneração da Concedente e Condições de Pagamento.....	14
Cláusula 17. ^a	15
Despesas	15
CAPÍTULO IV.....	15
GARANTIA	15
Cláusula 18. ^a	15
Caução de Boa Execução do Contrato.....	15
Cláusula 19. ^a	16
Execução da Caução	16
CAPÍTULO V	16
PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO.....	16
Cláusula 20. ^a	16
Penalidades.....	16
Cláusula 21. ^a	17
Sequestro.....	17
Cláusula 22. ^a	18
Resgate	18
Cláusula 23. ^a	18
Resolução pela Concedente	18
Cláusula 24. ^a	19
Efeitos da Resolução.....	19
Cláusula 25. ^a	20
Resolução pelo Concessionário	20
Cláusula 26. ^a	20
Efeitos da Extinção do Contrato no Termo Previsto	20
Cláusula 27. ^a	21
Força Maior.....	21
CAPÍTULO VI.....	21
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	21
Cláusula 28. ^a	21
Responsabilidade pela Subconcessão e Subcontratação	21
Cláusula 29. ^a	22
Cessão da Posição Contratual pela Concedente	22
Cláusula 30. ^a	22





Atos e Direitos de Terceiros Perdas e Danos.....	22
Cláusula 31.ª.....	23
Objeto do Dever de Sigilo.....	23
Cláusula 32.ª.....	23
Prazo do Dever de Sigilo.....	23
Cláusula 33.ª.....	23
Dever de Informação.....	23
Cláusula 34.ª.....	24
Comunicações.....	24
Cláusula 35.ª.....	24
Contagem dos Prazos.....	24
Cláusula 36.ª.....	25
Resolução de Litígios.....	25
Cláusula 37.ª.....	25
Lei Aplicável.....	25
CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO.....	25
CAPÍTULO I.....	25
DISPOSICÕES GERAIS.....	25
cláusula 38.ª.....	25
Objeto.....	25
cláusula 39.ª.....	25
Normas que Regem a Concessão.....	25
CAPÍTULO II.....	26
DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES.....	26
Cláusula 40.ª.....	26
Obrigações Gerais do Concessionário.....	26
Cláusula 41.ª.....	28
Direitos do Concessionário.....	28
Cláusula 42.ª.....	28
Obrigações Gerais da Concedente.....	28
Cláusula 43.ª.....	28
Direitos da Concedente.....	28
Cláusula 44.ª.....	29
Pessoal Afeto à Concessão.....	29
CAPÍTULO III.....	29
CLÁUSULAS TÉCNICAS DA CONCESSÃO.....	29
Cláusula 45.ª.....	29





Objetivos Gerais da Concessão.....	29
Cláusula 46. ^a	30
Projeto Económico	30
ANEXO I.....	31
Planta de Localização Lote 1.....	31
ANEXO II.....	33
Planta de Localização Lote 2.....	33
ANEXO III.....	35
Planta de Localização Lote 3.....	35
ANEXO IV	37
Planta de Localização Lote 4.....	37
ANEXO V	39
Planta de Localização Lote 5.....	39
ANEXO VI	41
Planta de Localização Lote 6.....	41





CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO

CLÁUSULA 1.ª

OBJETO

1. O Caderno de Encargos compreende as Cláusulas a incluir no Contrato, subjacente ao presente Procedimento, que tem por objeto a Concessão do Direito de Exploração de Bens Imóveis Municipais, a Terceiros, para a realização de atividades económicas, mediante pagamento de prestações contratuais, repartido da seguinte forma:
 - a) **Lote 1** - Concessão do Armazém situado na Praia de Nossa Senhora, com a área total de 880,32 m², sendo área coberta de 472,98 m², Registo Matricial nº 1/0 e Registo Predial nº 1005, composto por duas divisões, um quintal e um pátio, de acordo com a Planta de Localização, **Anexo I** ao Caderno de Encargos;
 - b) **Lote 2** - Concessão da **Fração 0**, do Armazém situado em Xaguete, com a área de 428,35 m², Registo Matricial nº 1989 e Registo Predial nº 1018 de acordo com a Planta de Localização, **Anexo II** ao Caderno de Encargos;
 - c) **Lote 3** - Concessão da **Fração 1**, do Armazém, situado em Xaguete, com a área de 220,35 m², Registo Matricial nº 1989 e Registo Predial nº 1018 de acordo com a Planta de Localização, **Anexo III** ao Caderno de Encargos;
 - d) **Lote 4** - Concessão do Ginásio Municipal de São Filipe, situado em Achada São Filipe, com a área de 349,82 m², de acordo com a Planta de Localização, **Anexo IV** ao Caderno de Encargos.
 - e) **Lote 5** - Concessão do Armazém, Ex DEPA, situado em Lém-de-Meio, com a área de 255,54 m², Registo Matricial nº 1991/0 e Registo Predial nº 1021, composto por uma sala grande com máquinas frigoríficas e um posto de venda, de acordo com a Planta de Localização, **Anexo V** ao Caderno de Encargos;
 - f) **Lote 6** - Concessão do Quiosque Turístico situado na praça em frente à Câmara Municipal, com a área de 8,64 m², de acordo com a Planta de Localização, **Anexo VI** ao Caderno de Encargos.
2. A adjudicação da concessão dos imóveis, objeto do presente procedimento, será realizada por Lotes.





3. Os destinos a serem dados aos imóveis objeto do presente Procedimento deverão ser explicitados através de um Projeto Económico (memória descritiva e resumo da atividade comercial a ser desenvolvida no imóvel) nos termos da Cláusula 46ª do Código de Exploração, integrado no Caderno de Encargos
4. A concessão dos imóveis objeto do presente procedimento prevê o direito de preferência dos inquilinos dos imóveis ocupados à data do lançamento do Concurso.
5. A concessão do direito de Exploração de Bens Imóveis Municipais a terceiros, objeto do presente procedimento, deverá observar o disposto nas Cláusulas Jurídicas e no Código de Exploração do presente 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 (e o Código de Contratação, nele integrado) e seus anexos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo Concessionário.
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

PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO DE CONCESSÃO

1. O Contrato de concessão, subjacente ao presente procedimento, produz efeitos à data da celebração/assinatura do contrato.
2. Aos contratos de concessão é fixado o prazo de vigência indicado na proposta adjudicada, salvo se outra negociação de prazo não for encetada, podendo ser ou não prevista cláusulas de renovação automática.
3. Pretende-se estabelecer uma duração compatível com a necessidade de os concessionários recuperarem o investimento no projeto.





CLÁUSULA 4.ª

VALOR DOS CONTRATOS DE CONCESSÃO

1. O valor do contrato, pela concessão do direito de Exploração dos Bens Imóveis Municipais, objeto do presente procedimento, corresponde ao valor económico total, durante a concessão, isento de quaisquer impostos, que o Concessionário se obriga a pagar à Concedente;
2. O valor anual do contrato, que resultar da proposta adjudicada, durante a duração do Contrato, será pago mediante prestações mensais, acrescido de imposto devido.
3. Para efeito do exposto no artigo anterior,
4. O Preço das prestações mensais do contrato, para cada um dos Lotes em concurso, não poderá ser inferior ao preço base indicado a seguir:
 - a) No Armazém situado na Praia de Nossa Senhora - **Lote 1**, fixado com o valor da renda mensal mínima de 85.000\$ (oitenta e cinco mil escudos);
 - b) No Armazém, situado em Xaguata - **Lote 2**, Concessão da **Fração 0**, fixado com o valor da renda mensal mínima de 75.000\$ (setenta e cinco mil escudos);
 - c) No Armazém, situado em Xaguata - **Lote 3**, Concessão da **Fração 1**, fixado com o valor da renda mensal mínima de 50.000\$ (cinquenta mil escudos);
 - d) No Ginásio Municipal situado em Achada São Filipe - **Lote 4**, fixado com o valor da renda mensal mínima de 40.000\$ (quarenta mil escudos).
 - e) No Armazém, Ex DEPA, situado em Lém-de-Meio - **Lote 5**, fixado com o valor da renda mensal mínima de 40.000\$ (quarenta mil escudos);
 - f) No Quiosque Turístico situado na praça em frente à Câmara Municipal - **Lote 6**, fixado com o valor da renda mensal mínima de 5.000\$ (cinco mil escudos).
5. A Concedente não realizará quaisquer pagamentos considerando o direito de exploração a atribuir, nos termos da proposta adjudicada.

CLÁUSULA 5.ª

DIREITO DA CONCESSÃO

O direito da concessão abrange a utilização e exploração dos imóveis identificados no presente procedimento, nas condições descritas no Caderno de Encargos, incluindo a manutenção do espaço e dos equipamentos existentes.





CAPÍTULO II

ESTABELECIMENTO, REGIME, NORMAS E FINANCIAMENTO DA CONCESSÃO

CLÁUSULA 6.ª

ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO

1. O estabelecimento da Concessão é composto pelo direito ao uso exclusivo dos imóveis objeto do presente procedimento, nos termos do presente Caderno de Encargos, no Código de Exploração nele integrado, seus anexos e demais disposições legais vigentes.
2. Para efeitos do disposto no ponto 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 Concessionário que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades a prosseguir, independentemente de o direito de propriedade pertencer à Concedente, ao Concessionário ou a terceiros.

CLÁUSULA 7.ª

REGIME DA CONCESSÃO

1. A concessão é estabelecida em regime de exclusividade ao Concessionário.
2. O Concessionário obriga-se a suportar, por sua conta e risco, todos os encargos resultantes da exploração do imóvel, nomeadamente no que diz respeito ao pagamento das prestações contratuais, dos impostos nos termos da Legislação, dos seguros do imóvel, dos equipamentos e do pessoal afeto à atividade a desempenhar, de consumo de energia e água, entre outros.
3. O Concessionário só pode utilizar as instalações afetas à exploração para o fim a que se destinam, apresentados nos termos do Projeto Económico da atividade a prosseguir ou outros que vierem a ser acordados por escrito.
4. Excetua-se do disposto no número anterior as atividades que sejam complementares ou acessórias das atividades que compreendem o objeto da concessão, nos termos da alínea b) do Nº 1 da Cláusula 7.ª e desde que a Concedente expressamente autorize o exercício das mesmas.
5. Para efeitos de obtenção da autorização a que se refere o número anterior o Concessionário deve apresentar à Concedente uma proposta da atividade ou atividades a desenvolver.





CLÁUSULA 8.ª

REGIME DOS BENS DA CONCESSÃO

1. Todos os custos relativos aos bens que o Concessionário venha a adquirir, conceber ou utilizar, a qualquer título, no âmbito da execução e desenvolvimento das atividades incluídas na Concessão, serão por si totalmente suportados.
2. Os bens afetos à concessão que sejam bens de domínio público não podem ser onerados pelo Concessionário, salvo expressa autorização da Concedente, a qual só pode ser concedida se essa oneração não for definitiva ou não prejudique a atividade concessionada.
3. Os bens próprios do Concessionário essenciais ao desenvolvimento das atividades concedidas só podem ser alienados ou onerados mediante autorização da Concedente e desde que o Concessionário garanta a existência de bens funcionalmente aptos à realização das atividades económicas.
4. O Concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição da Concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens fornecidos e/ou instalados, bem como dos direitos que integram a Concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.
5. O inventário referido no número anterior deve ser disponibilizado semestralmente à Concedente.
6. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o registo referido no número 3 da presente Cláusula deverá ser disponibilizado à Concedente sempre que solicitado por esta, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da solicitação.

CLÁUSULA 9.ª

DELIMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO

A concessão dos imóveis, no presente procedimento, integra as áreas indicadas nas plantas de localização, que fazem parte integrante deste Caderno de Encargos.





CAPÍTULO III
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

CLÁUSULA 10.ª

OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

1. Compete ao Concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades a prosseguir no âmbito da concessão.
2. O Concessionário deverá informar, de imediato, a Concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere a número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. A entidade Concedente não se responsabiliza por limitações, condicionamentos ou recusas de qualquer das licenças, comunicações e autorizações, aprovações, certificações e pareceres que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver nos espaços concessionados.

CLÁUSULA 11.ª

EXECUÇÃO DOS TRABALHOS DE ADAPTAÇÃO

1. Todos os equipamentos, mobiliários interiores e utensílios, os arranjos de adaptação do interior e exterior dos imóveis, necessários ao tipo e às características das atividades a prosseguir no âmbito da concessão, deverão respeitar as infraestruturas existentes, rede elétrica, rede de água e de esgotos, e outros.
2. Todas as benfeitorias efetuadas na estrutura física interna e externa bem como os equipamentos e mobiliários são totalmente da responsabilidade do Concessionário.
3. Cessando o contrato, as benfeitorias efetuadas na estrutura física interna e externa no imóvel concessionado reverterem para o património da Câmara Municipal de São Filipe, livre de qualquer ónus ou encargos, sem direito a retenção ou indemnização.

CLÁUSULA 12.ª

FINANCIAMENTO DAS ATIVIDADES A PROSSEGUIR

1. O Concessionário é o único e integral responsável pelo financiamento necessário ao desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da concessão dos imóveis, de forma a cumprir cabal e pontualmente com as obrigações assumidas no âmbito do Caderno de Encargos.





2. Para os efeitos previstos no número anterior, o Concessionário poderá celebrar contratos de financiamento e demais atos para assegurar a existência dos fundos necessários ao desenvolvimento das atividades a prosseguir.

CLÁUSULA 13.ª

MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DOS BENS AFETOS À CONCESSÃO

1. O Concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de Concessão e a expensas suas, a manter o imóvel da Concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, realizando todos os trabalhos necessários para que as mesmas satisfaçam, cabal e permanentemente, o normal desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da concessão.
2. São obrigações do Concessionário:
 - a) Assegurar permanentemente a boa exploração do imóvel, dos equipamentos afetos à exploração quando existem, e o normal desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da concessão.
 - b) Efetuar, a suas expensas, as revisões periódicas, bem como as reparações adequadas, dos referidos equipamentos;
 - c) Fazer reparar, a expensas suas, os danos ocasionados com a exploração do imóvel, e as avarias verificadas nos equipamentos e materiais afetos à concessão, quando existem, quando os mesmos sejam imputáveis à sua pessoa ou a facto seu;
 - d) Comunicar imediatamente à Concedente a ocorrência de danos ou avarias nos equipamentos e materiais referidos, cuja reparação não deva ser por ele suportada, acompanhada de justificação escrita das causas prováveis da ocorrência de tais danos ou avarias;
 - e) Substituir, quando indispensáveis, os equipamentos em falta que lhe seja imputável, ou, caso contrário, solicitar à Concedente a adoção de medidas necessárias para o efeito.

CLÁUSULA 14.ª

SEGUROS

1. O Concessionário 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 Concessionário obrigar-se-á a apresentar anualmente à Concedente, 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 Concessionário pode 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 Concessionário.

CLÁUSULA 15.ª

REGULARIZAÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO FISCAL E DE SEGURANÇA SOCIAL

1. Durante a vigência do contrato a celebrar, o Concessionário obriga-se a manter regularizadas as obrigações fiscais e as obrigações contributivas para a Segurança Social relativamente a todo o pessoal afeto à execução do contrato.
2. O Concessionário obriga-se a disponibilizar a documentação comprovativa da regularização referida no número anterior, sempre que solicitado pela Concedente, no prazo de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA 16.ª

REMUNERAÇÃO DA CONCEDENTE E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. Como contrapartida financeira da atribuição da concessão em regime de exclusividade, o Concessionário obriga-se a pagar anualmente, em função do Lote adjudicado, à Concedente CMSF, o valor constante da sua proposta, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. A contrapartida financeira a realizar pelo Concessionário é efetuada, diretamente à Câmara Municipal de São Filipe como contrapartidas da prestação contratual que lhe incumbem, concretamente o direito à exploração e utilização do espaço, nos termos previstos no presente caderno de encargos e respetivos anexos e na proposta adjudicada.
3. A remuneração a realizar pelo Concessionário é efetuada antecipadamente e mensalmente, até ao 8º (oitavo) dia do mês, através de depósito ou transferência bancária na conta da Câmara Municipal de São Filipe indicada para o efeito.





4. O Concessionário enviará à Concedente, para a sua morada na Rua 4 setembro - Cidade São Filipe - Ilha do Fogo - República de Cabo Verde, CP. 19, ou para o e-mail cmsf@cmsf.cv os comprovativos dos pagamentos.
5. A Concedente emitirá o(s) recibos(s) respetivos em nome do Concessionário, sendo estes(s) enviados(s) para o endereço indicada para o efeito.
6. O não pagamento das prestações devidas pelo Concessionário, no prazo estabelecido, implica o pagamento de juros de mora nos termos do presente caderno de Encargos.
7. Pelos imoveis concessionados no valor da remuneração paga pelo Concessionário não se encontram incluídas os impostos devidos, as despesas com a energia elétrica, água, telecomunicações incluindo internet e televisão, sendo as mesmas da responsabilidade do concessionário.
8. A remuneração das prestações é atualizada anualmente, com o aumento de 1% mais o valor da Taxa de Inflação dos últimos 12 meses, tendo como referência o mês do contrato não podendo o valor da renda diminuir face ao ano anterior.

CLÁUSULA 17.ª

DESPEAS

Correm por conta do Concessionário todas as despesas em que este haja de incorrer em virtude de obrigações emergentes do contrato, incluindo as relativas à prestação e manutenção da caução.

CAPÍTULO IV

GARANTIA

CLÁUSULA 18.ª

CAUÇÃO DE BOA EXECUÇÃO DO CONTRATO

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o Concessionário presta uma caução no valor correspondente a 2 (dois) meses de renda, referente ao Lote adjudicado, nos termos do Ponto 26 do Programa de Concurso.
2. A Concedente promoverá a liberação da caução de boa execução do contrato:
 - a) Após o cumprimento pelo Concessionário de todas as obrigações contratuais que sobre si impendam; ou
 - b) Se o contrato não for celebrado no prazo fixado, por facto imputável ao Concessionário.





3. A liberação da caução depende do estado de conservação em que se apresentam os imóveis objeto do presente procedimento no ato da cessação dos contratos, da situação regular concernente a impostos devidos e a dívidas perante terceiros.

CLÁUSULA 19.^a

EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

1. A Concedente pode executar a caução prestada pelo Concessionário, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, incumprimento definitivo das obrigações contratuais ou legais pelo Concessionário, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.
2. A caução prestada pelo Concessionário será utilizada também para o pagamento das multas, coimas ou ressarcimento de despesas da responsabilidade do Concessionário, no caso em que este não as pague voluntariamente.
3. O Concessionário está obrigado a renovar o valor decorrente da execução parcial ou total da caução prestada, no prazo de 15 dias após a notificação da Concedente para o efeito, sob pena de incumprimento contratual, podendo a Concedente invocar a exceção de não cumprimento quanto ao pagamento de faturas ou proceder à retenção do valor em falta para a reposição do valor inicial da caução, nos pagamentos a efetuar ao Concessionário.
4. Previamente à execução da caução, a Concedente notificará o Concessionário informando-o da obrigação que considera violada e que dará lugar à execução da caução, concedendo-lhe um prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis para sanar o incumprimento.

CAPÍTULO V

PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO

CLÁUSULA 20.^a

PENALIDADES

1. Em caso de incumprimento imputável ao Concessionário, ou a terceiros por si contratados para a execução das prestações contratuais objeto do presente Procedimento, haverá lugar à aplicação de penalidades calculada de acordo com a seguinte fórmula: $P = V * A / 1000$, em que P corresponde ao montante da penalidade, V é igual ao valor anual do contrato e A é o número de dias em atraso;





2. O prazo para pagamento pelo Concessionário das penalidades previstas na presente cláusula é de 15 dias a contar da data de receção das respetivas faturas, emitidas pela Concedente.
3. Em alternativa ao pagamento a que se refere o número anterior, a Concedente poderá optar por satisfazer os pagamentos previstos nos números anteriores através da execução da caução de boa execução do contrato.
4. O valor acumulado das penalidades a aplicar não poderá exceder o limite máximo de 15% do preço contratual.
5. Caso seja excedido o montante referido no número anterior e a Concedente decida não proceder à resolução do contrato, pelo facto de tal resolução implicar um grave dano para o interesse público, o limite máximo referido no número anterior será elevado para 30%.

CLÁUSULA 21.ª

SEQUESTRO

1. Em caso de incumprimento efetivo ou eminente e grave pelo Concessionário das suas obrigações contratuais, a Concedente pode chamar a si o direito da exploração do imóvel concedido mediante sequestro.
2. O sequestro referido no número anterior terá lugar, designadamente, nas seguintes situações:
 - a) Quando ocorra mudança na atividade a prosseguir no âmbito da concessão, apresentada no Projeto Comercial, nos termos da Cláusula 9ª do Código de Exploração.
 - b) Quando as atividades a prosseguir estejam a por em causa a saúde pública;
 - c) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves no estado geral das instalações e equipamentos que prejudiquem ou comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, a Concedente notifica o Concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
4. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pela Concedente, com o limite máximo de um ano.





5. No termo do sequestro, a Concedente deve notificar o Concessionário para retomar a exploração do imóvel concedido e o desenvolvimento das atividades prosseguidas, na data que lhe for fixada pela Concedente.
6. Caso o Concessionário não possa ou se oponha a retomar a concessão da exploração do imóvel e o desenvolvimento das atividades prosseguidas ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, a Concedente pode resolver o contrato.
7. O Concessionário suporta o encargo previsto no Nº 1 da Clausula 4ª do presente Caderno de Encargos, da paralisação do desenvolvimento das atividades a prosseguir durante o sequestro, bem como quaisquer despesas necessárias ao restabelecimento da normalidade da execução ou exploração do imóvel concedido.

CLÁUSULA 22.ª

RESGATE

1. A Concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público devidamente justificadas, decorridos três anos sobre a assinatura do contrato.
2. O resgate é notificado ao Concessionário com, pelo menos, seis meses de antecedência, o qual garante, durante o período de aviso prévio, a continuidade da fruição do imóvel e da realização das atividades económicas abrangidas pela Concessão.
3. Em caso de resgate, o Concessionário tem direito a uma indemnização, correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, estes últimos deduzidos do benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos, determinada nos termos do contrato ou, quando deste não resulte o respetivo montante exato, nos termos do disposto no Nº 3 do Artigo 566.º do Código Civil.
4. A caução e as garantias prestadas são liberadas 1 (um) ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pela Concedente aos respetivos depositários ou emitentes.

CLÁUSULA 23.ª

RESOLUÇÃO PELA CONCEDENTE

1. Com o término do contrato de exploração, a Concedente terá o direito de resolução, sem pagamento de indemnização ao Concessionário;
2. A Concedente tem o direito de fiscalização, nomeadamente para aquilatar se o Concessionário está a cumprir as condições acordadas e tituladas.





3. A Concedente pode resolver o contrato quando se verifique uma das seguintes situações, sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato previstos no Caderno de Encargos ou de outros fundamentos previstos no contrato, bem como do direito de indemnização nos termos gerais:
- a) Desvio do objeto da concessão;
 - b) Recusa ou impossibilidade do Concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
 - c) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
 - d) Obstrução ao sequestro;
 - e) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
 - f) A atribuição dos direitos de utilização/exploração adjudicados total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização prévia CMSF, sendo nulos e de nenhum efeito, os atos e contratos celebrados;
 - g) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da execução do contrato;
 - h) Falta de pagamento da remuneração mensal à Concedente, por período superior a seis meses, prescindindo nesses casos, o concessionário de todos os direitos de recurso por via judicial, dando seu pleno consentimento da CMSF proceder de forma automático, direta e sem necessidade de recurso ao tribunal, ao despejo por incumprimento no pagamento da prestação mensal.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior a notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

CLÁUSULA 24.ª

EFEITOS DA RESOLUÇÃO

1. Em caso de resolução do contrato subjacente ao presente procedimento pela Concedente por facto imputável ao Concessionário, este fica obrigado ao pagamento de indemnização a que haja lugar nos termos gerais de direito.
2. A indemnização é paga pelo Concessionário no prazo de 90 (noventa) dias após a notificação para esse efeito, sem prejuízo da possibilidade de execução da caução prestada.





3. O disposto na presente cláusula não prejudica a aplicação de quaisquer penalidades que se mostrem devidas, se para tanto existir fundamento.

CLÁUSULA 25.ª

RESOLUÇÃO PELO CONCESSIONÁRIO

1. O Concessionário pode resolver o contrato em situações de grave violação das obrigações contratuais pela Concedente e ainda nas seguintes situações:
 - a) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável à Concedente;
 - b) Exercício ilícito dos poderes da Concedente de conformação da relação contratual, quando tornem contrária à boa-fé a exigência pela parte pública da manutenção do contrato;
 - c) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato pela Concedente;
 - d) Ruína do imóvel provocando forte insegurança aos utentes, por motivos não imputáveis ao Concessionário;
 - e) Graves problemas estruturais do edifício incluindo problemas nos circuitos elétricos, rede de água e de esgoto por motivos não imputáveis ao Concessionário.
2. Na resolução, previstas nas alíneas d), e e) do número anterior, o Concessionário emitirá uma comunicação com a intenção de rescisão à Concedente indicando concretamente a situação do imóvel e a solicitação de intervenção à Concedente para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sanar eventuais anomalias e/ou corrigir eventuais erros.
3. O Concessionário só poderá rescindir o Contrato se a superação, previsto no número anterior, for impossível ou, sendo possível, se a Concedente não o superar no prazo estipulado.
4. O direito de resolução previsto no presente Cláusula é exercido por via judicial ou mediante recurso a arbitragem.

CLÁUSULA 26.ª

EFEITOS DA EXTINÇÃO DO CONTRATO NO TERMO PREVISTO

1. Com o termo do contrato, por decurso do prazo ou por resolução, reverterem gratuita e automaticamente para a Concedente todos os bens que integram o estabelecimento da concessão, obrigando-se o Concessionário a entrega-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.

2. No termo do contrato, não são oponíveis à Concedente os contratos celebrados pelo Concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades prosseguidas.

CLÁUSULA 27.ª

FORÇA MAIOR

1. Não podem ser impostas penalidades ao Concessionário, 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. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do Concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - b) Avarias na rede elétrica, na rede de água e de esgotos;
3. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser comunicada à parte contrária no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da data em que tenham tido conhecimento da ocorrência do mesmo.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Concessionário deverá comunicar à Concedente 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 10 (dez) dias a contar do conhecimento da ocorrência da circunstância de força maior.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 28.ª

RESPONSABILIDADE PELA SUBCONCESSÃO E SUBCONTRATAÇÃO

1. Só é admissível a subconcessão e a subcontratação nos termos do presente contrato de concessão mediante autorização expressa e por escrito da Entidade Concedente.



2. A subcontratação de terceiros ou a subconcessão não exime o Concessionário da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante a Concedente, salvo no caso de cessão parcial da posição contratual devidamente autorizada.

CLÁUSULA 29.ª

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL PELA CONCEDENTE

1. A Concedente poderá ceder a sua posição contratual a qualquer momento, sem necessidade de acordo do Concessionário.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Concessionário poderá opor-se à cessão da posição contratual pela Concedente 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 Concessionário.

CLÁUSULA 30.ª

ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS PERDAS E DANOS

1. Perdas e danos sem prejuízo do disposto na Lei Geral:
 - a) O Concessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração. As indemnizações e despesas descritas, abrangerão, obrigatoriamente, terceiros em atuação no local da exploração, incluindo a própria Câmara Municipal de São Filipe;
 - b) O Concessionário durante a execução do contrato é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos materiais que, por motivos a si imputáveis, sejam sofridos por terceiros, incluindo a própria Câmara Municipal de São Filipe, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - i. Da atuação do pessoal do Concessionário;
 - ii. Do deficiente funcionamento dos equipamentos que pretender instalar.
 - c) O Concessionário é o único responsável pelas indemnizações, incluindo as por impedimento de utilização, devidas a terceiros;
 - d) O Concessionário é o único responsável pela observância nas instalações alvo da concessão das normas em vigor no que se refere à prevenção contraincêndios no decurso do prazo de utilização/exploração;





- e) O Concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras, nomeadamente as decorrentes de cheias.

CLÁUSULA 31.ª

OBJETO DO DEVER DE SIGILO

1. A Concedente deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, de segurança, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Concessionário, 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 das partes.
3. A Concedente 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 pela Concedente 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 32.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 33.ª

DEVER DE INFORMAÇÃO

1. O Concessionário obriga-se a prestar a informação e esclarecimentos que lhe forem solicitados pela Concedente, 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 Concessionário obriga-se a comunicar de imediato, no prazo de 15 (quinze) dias à Concedente 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 Concedente e o Concessionário obrigam-se a comunicar entre si, no prazo 15 (quinze) 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 34.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 ou e-mail, e dirigidas para os seguintes 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. 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 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

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 de São Filipe.
2. As partes no contrato podem derrogar o disposto no número anterior por acordo escrito, decidindo submeter à arbitragem algum litígio específico.

CLÁUSULA 37.^a

LEI APLICÁVEL

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

CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO

CAPÍTULO I

DISPOSICÕES GERAIS

CLÁUSULA 38.^a

OBJETO

1. O Código de Exploração, elaborado ao abrigo do disposto no Artigo 50º do Código da Contratação Pública, integra o Caderno de Encargos relativo ao procedimento de Concurso Público de Concessão do direito de Exploração de Bens Imóveis Municipais a terceiros mediante pagamento de prestações contratuais.
2. O presente código de exploração contém os direitos e as obrigações das partes relativas à exploração, bem como as normas de exploração do Imóvel, tendo em vista os interesses das partes.

CLÁUSULA 39.^a

NORMAS QUE REGEM A CONCESSÃO

1. Na exploração dos espaços objetos do presente procedimento observar-se-ão:
 - a) As cláusulas do Caderno de Encargos e os anexos nele integrados;
 - b) O Projeto Comercial da atividade a prosseguir no âmbito da concessão do direito de exploração de imóvel, apresentado nos termos do Cláusula 9^a do a do Código de Exploração;





- c) A legislação aplicável no regime jurídico de contratos administrativos, legislações do trabalho, relativas à segurança social, à segurança, higiene e saúde no trabalho.
2. No âmbito do presente procedimento, o Concessionário fica obrigado ao cumprimento e observância cuidadosa de toda a legislação cabo-verdiana vigente aplicável à atividade por si prosseguida, bem como às normas e posturas camarárias do Município de São Filipe, concelho em que a exploração terá lugar.
3. O Concessionário garante e que está e estará na posse de todas as autorizações, licenças, alvarás e ou aprovações que, nos termos da lei e regulamentação que lhe sejam aplicáveis e se mostrem necessárias para a realização da atividade económica, bem como para o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato;
4. O Concessionário obriga-se, no que seja aplicável a eventuais trabalhos a realizar, e não esteja em oposição com os documentos da exploração, a respeitar o projeto apresentado à Concedente nos termos da alínea b) do Nº 1.
5. Todos os seguros necessários à exploração, assim como ao edifício, são da responsabilidade do Concessionário.
6. O Concessionário, sempre que solicitado pela Câmara Municipal de São Filipe, fica obrigado a pôr à sua disposição os documentos comprovativos da observância das disposições a que se refere os números anteriores.

CAPÍTULO II

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

CLÁUSULA 40.ª

OBRIGAÇÕES GERAIS DO CONCESSIONÁRIO

1. Sem prejuízo das obrigações especialmente previstas na lei e no caderno de encargos, constituem obrigações do Concessionário, no âmbito da concessão, designadamente:
 - a) Prosseguir, sem interrupção não acordada ou injustificada, a exploração do imóvel e o desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da concessão;
 - b) Informar a Concedente de qualquer circunstância que possa condicionar a exploração do imóvel e o normal desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da concessão;
 - c) Fornecer à Concedente, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com



- a execução do contrato, desde que solicitados por escrito pela Concedente ou por representante deste;
- d) Efetuar a expensas suas, a adaptação do imóvel objeto da Concessão, respeitando os termos constantes do presente Código de Exploração;
 - e) Manter o imóvel da Concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, realizando todos os trabalhos necessários para que as mesmas satisfaçam, cabal e permanentemente, o fim a que se destina;
 - f) Manter os bens a adquirir ou instalar pelo Concessionário e o espaço a ocupar e afetos à Concessão, em perfeito estado de funcionamento, apresentação, limpeza, salubridade e segurança;
 - g) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, bem como, suportar os respetivos custos;
 - h) Afetar à atividade a prosseguir no âmbito da concessão os meios humanos, técnicos e financeiros necessários à boa execução da mesma;
 - i) Assegurar a manutenção e conservação adequada o imóvel concessionado;
 - j) Observar o disposto na legislação aplicável;
 - k) Quando observado pela Concedente, efetuar as intervenções que se mostrem necessárias dentro de prazo razoável fixado pela Concedente;
 - l) Indemnizar, pelos danos que forem causados a terceiros, como consequência das operações, exceto quando o dano seja produzido por causas imputáveis à Concedente;
 - m) Pagamento de todas as remunerações devidas pelas obrigações legais;
 - n) Pagamento da remuneração, dentro dos prazos estipulados, à Concedente;
 - o) Qualquer alteração ao Projeto Económico apresentado deve ser prévia e expressamente autorizada pela Concedente, nos termos previstos no Caderno de Encargos;
 - p) Assumir os impostos e demais obrigações fiscais;
 - q) Em caso de exercício de atividade comercial ter ao dispor dos utilizadores livros de reclamações;
 - r) Cumprir com as demais obrigações constantes do Caderno de Encargos, nos seus Anexos, no respetivo contrato e as previstas na Lei.
 - s) Renovar o valor decorrente da execução parcial ou total da caução prestada





CLÁUSULA 41.ª

DIREITOS DO CONCESSIONÁRIO

1. Sem prejuízo dos direitos especialmente previstos na Lei e no Caderno de Encargos constituem direitos do Concessionário, designadamente:
 - a) Explorar, em regime de exclusividade, o imóvel objeto do presente contrato e desenvolver as atividades a prosseguir no âmbito da conceção;
 - b) Utilizar, caso existam, os equipamentos e bens de domínio público necessários ao desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da conceção;
 - c) Propor todas as alterações que considerar adequadas para uma melhor exploração do imóvel e do desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da conceção;
 - d) Obter o apoio e colaboração da Concedente sempre que se justificar nos termos do Caderno de Encargos;
 - e) Arrecadar a receita proveniente da exploração do imóvel e do desenvolvimento das atividades a prosseguir no âmbito da conceção;
 - f) Quaisquer outros previstos na lei ou no contrato.

CLÁUSULA 42.ª

OBRIGAÇÕES GERAIS DA CONCEDENTE

1. Sem prejuízo das obrigações especialmente previstas na Lei e no Caderno de Encargos, constituem obrigações da Concedente, designadamente:
 - a) Decidir sobre as alterações propostas nos termos da alínea c) da Cláusula anterior;
 - b) Colaborar com o Concessionário sempre que se justificar nos termos do Caderno de Encargos;
 - c) Informar o Concessionário de todos os assuntos relevantes para a execução da Concessão.

CLÁUSULA 43.ª

DIREITOS DA CONCEDENTE

1. Sem prejuízo dos direitos especialmente previstos na Lei e no Caderno de Encargos, constituem direitos da Concedente, designadamente:
 - a) Receber a remuneração, a pagar pelo Concessionário nos termos definidos na cláusula 4ª do presente Caderno de Encargos;





- b) Fiscalizar e controlar o cumprimento das obrigações do Concessionário, podendo para o efeito inspecionar as instalações, os locais, assim como a documentação, relacionados com o objeto da Concessão;
- c) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente as condições de higiene e segurança, limpeza e manutenção do espaço;
- d) Sequestrar a concessão;
- e) Resgatar a concessão;
- f) Impor ao Concessionário as penalizações pertinentes por razão de incumprimento, nos termos do presente Caderno de Encargos;
- g) Estabelecer as atualizações ao valor das prestações da retribuição a pagar pelo Concessionário, em função da taxa de inflação;
- h) Modificar o contrato por razões de interesse público devidamente fundamentadas;
- i) Quaisquer outros direitos reconhecidos em legislação aplicável.

CLÁUSULA 44.ª

PESSOAL AFETO À CONCESSÃO

1. No caso de o Concessionário, no âmbito do contrato de exploração do imóvel e do normal desenvolvimento das atividades a prosseguir manter ao seu serviço uma estrutura de pessoal técnico e administrativo, que permita dar cabal satisfação e que possibilite a boa execução das obrigações por si assumidas, são da sua exclusiva responsabilidade todas as obrigações, legais, profissionais e de disciplina, relativas ao pessoal afeto à Concessão.
2. O Concessionário fica obrigado a cumprir e a fazer cumprir às pessoas por si contratadas, singulares ou coletivas, as normas relativas à segurança, higiene e saúde no trabalho.

CAPÍTULO III

CLÁUSULAS TÉCNICAS DA CONCESSÃO

CLÁUSULA 45.ª

OBJETIVOS GERAIS DA CONCESSÃO

Constituem objetivos da Concessão a valorização e promoção de imóveis e a sua inserção no tecido económico do município como fator impulsionador de atividades comerciais e afins, contribuindo para o aumento da renda e da geração do emprego.





CLÁUSULA 46.ª

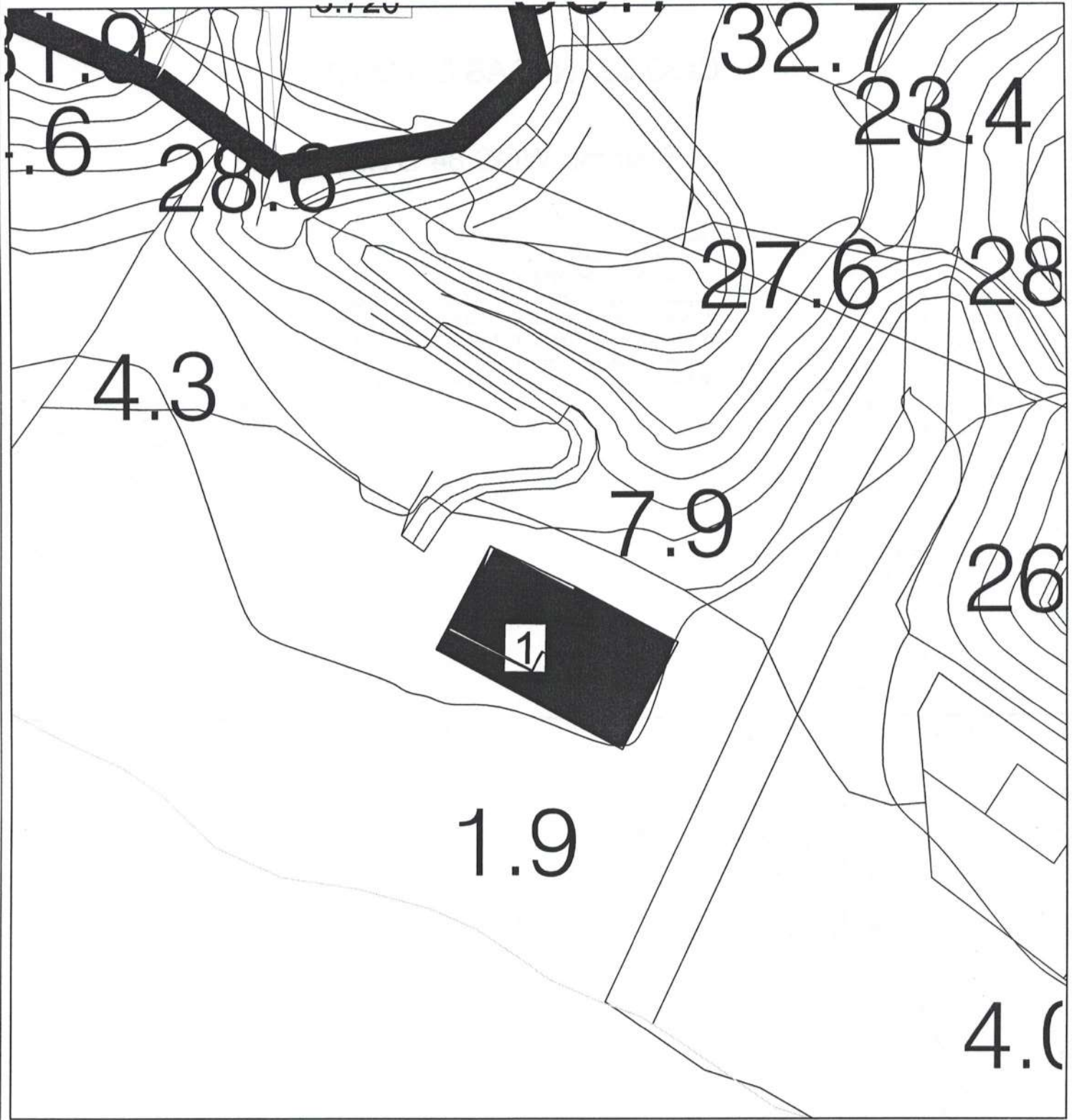
PROJETO ECONÓMICO

1. Para a Concessão do Direito de Exploração de Bens Imóveis Municipais, a terceiros, para a realização de atividades económicas ou outras, mediante pagamento de prestações contratuais, cada Concessionário deve apresentar, de carácter obrigatório, um Projeto Económico (memória descritiva e resumo da atividade comercial a ser desenvolvida no imóvel) de instalação e funcionamento no imóvel e para o desenvolvimento de atividades ligadas ao setor da produção, da indústria, do comércio, dos serviços, da pecuária, da pesca, da cultura, do turismo, de entretenimento, de lazer, entre outros.
2. O Projeto Económico referido no número anterior integra os seguintes documentos e conteúdo:
 - a) Memória descritiva indicando:
 - i. O tipo de atividade económica a desenvolver;
 - ii. O quadro de recursos humanos para a administração;
 - iii. A previsão de empregos a gerar, diretamente e indiretamente;
 - iv. Todos os equipamentos e mobiliários a instalar para a execução da atividade proposta;
 - v. A fonte de financiamento;
 - vi. O volume do investimento;
 - vii. A fonte de energia a utilizar;
 - viii. O Projeto de adaptação/remodelação do imóvel para albergar a atividade proposta;
 - ix. Outros aspetos considerados importantes;
 - b) A previsão Orçamental do investimento.

São Filipe, 03 de novembro de 2021.

O Presidente da CMSF,


/ Eng. Núias Mendes Barbosa da Silva /



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

 O Vereador Euclydes Fernandes NIF 551 765 55	Proprietário: Câmara Municipal de São Filipe				Coef. Aproveitamento: -	O Diretor do GAT  Arq. Ely Cardoso OACn°191 O Técnico  GOT. Eduardo Lopes.
	Designação: USO Urbano estruturante consolidado	Localidade: Praia Nossa Senhora	Mapa: -	Taxa Ocupação: 70%	Taxa Permeabilidade: -	
	O desenhador:	Dimensões: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Afastamentos: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Escala: 1/1000	Nº quarteirão: - Nº Lote: 01	
	Área: 880.32 m ²	Córcea: -	Goteira: -	Cota de soleira: -	Andar: R/CH Data de emissão: 03/11/2021	
Observações: Uso Dominante: Habitação, Habitação ligada ao uso do Solo e Serviços /Terciário Uso Compatível: Não Poluente Ligeira, Equipamentos Sociais, Turismo Recreio Urbano, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais Usos Proibidos: Poluente Pesada, Recreio Rural, Grossista, Ext. Mineira e Pesca É PROIBIDO CORPOS SALIENTES ALÉM DO LIMITE DO LOTE COORDENADA E DETALHE DO LOTE NO VERSO				Confrontações: Norte: Praia Mar Sul: Praia Mar Este: Pass. Pública Oeste: Praia Mar		

COORDENADAS DO LOTE

Sistema WGS 84 UTM

area 880.3254

length 122.9948

at point X=25996.6968 Y=7811.4152 Z= 0.0000

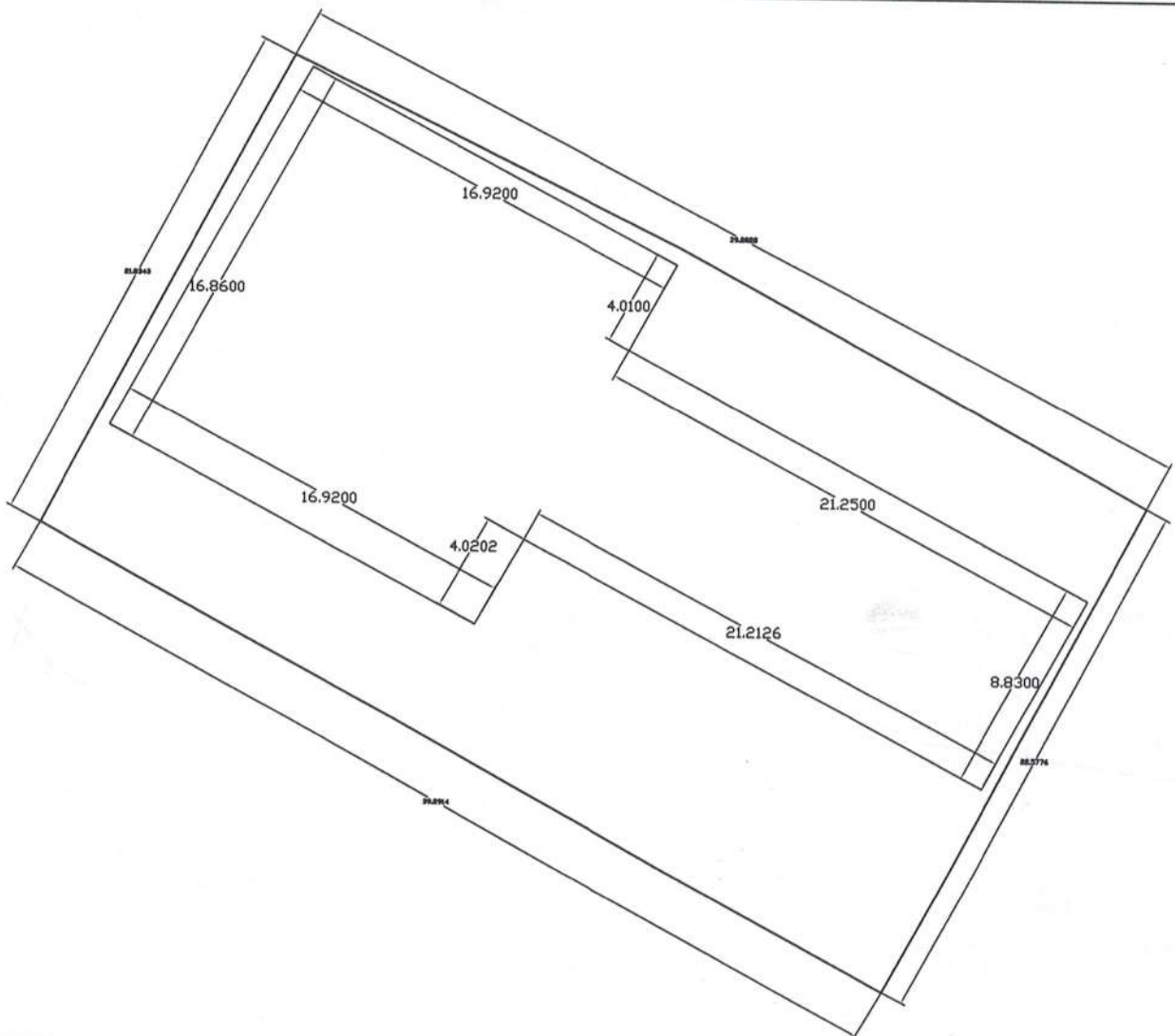
at point X=25962.2168 Y=7830.2552 Z= 0.0000

at point X=25972.1968 Y=7849.6752 Z= 0.0000

at point X=25987.9668 Y=7841.9052 Z= 0.0000

at point X=26007.0194 Y=7831.4948 Z= 0.0000

at point X=25996.6968 Y=7811.4152 Z= 0.0000





PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

 O Vereador Euclides Fernandés	Proprietário: Câmara Municipal de São Filipe			Coef. Aproveitamento: -		O Diretor do GAT  Arq. Ely Cardoso OACnº191 O Técnico  GOT. Eduardo Lopes.	
	Designação: USO Urbano estruturante consolidado			Localidade: XAGUATE CIMA Mapa: - Taxa Ocupação: 70%			Taxa Permeabilidade: - Nº quarteirão: - Nº Lote: BB 2 Fracção: 0
	O desenhador: Euclides Fernandés			Escala: 1/1000 Cota de soleira: -			
	Dimensões: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: - Afastamentos: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: - Área: 428,35 m ² Cércea: - Goteira: -			Confrontações: Norte: Zona Livre Sul: Via Pública Este: Fracção B Oeste: Via Pública			
Observações: Uso Dominante: Habitação, Habitação ligada ao uso do Solo e Serviços /Terciário Uso Compatível: Não Poluente Ligeira, Equipamentos Sociais, Turismo Recreio Urbano, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais Usos Proibidos: Poluente Pesada, Recreio Rural, Grossista, Ext. Mineira e Pesca É PROIBIDO CORPOS SALIENTES ALÉM DO LIMITE DO LOTE COORDENADA E DETALHE DO LOTE NO VERSO							

COORDENADAS DO LOTE

Sistema WGS 84 UTM

area 428.3500

length 91.9000

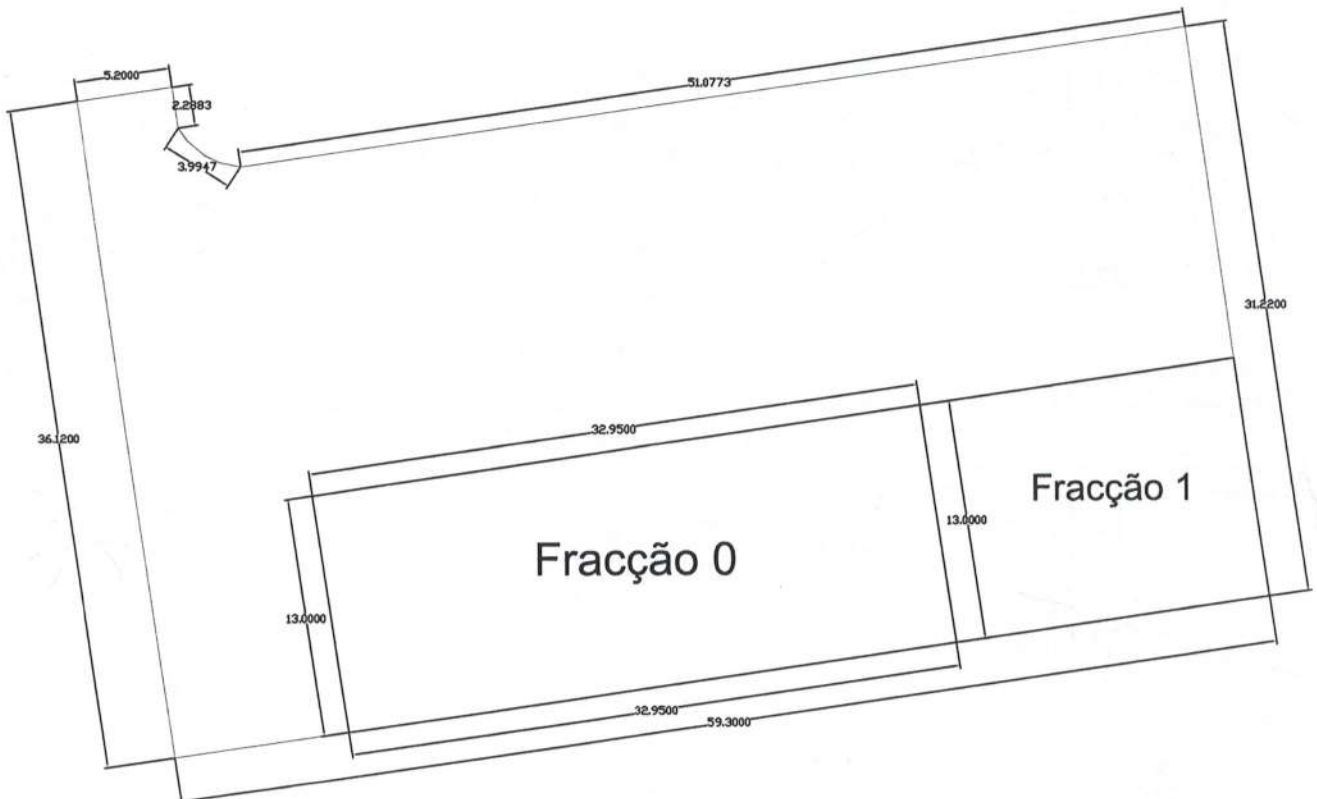
at point X=17685.7877 Y=4494.2709 Z= 0.0000

at point X=17718.3953 Y=4499.0088 Z= 0.0000

at point X=17720.2646 Y=4486.1439 Z= 0.0000




at point X=17687.6570 Y=4481.4060 Z= 0.0000

at point X=17685.7877 Y=4494.2709 Z= 0.0000





PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

 <p>Vereador</p> <p>Euclides Fernandes</p>	Proprietário: Câmara Municipal de São Filipe				Coef. Aproveitamento:	<p>O Diretor do GAT</p>  <p>Arq. Ely Cardoso OACn°191</p> <p>O Técnico</p>  <p>GOT. Eduardo Lopes.</p>
	Designação:	Localidade:	Mapa:	Taxa Ocupação:	Taxa Permeabilidade:	
	USO Urbano estruturante consolidado	XAGUATE CIMA	-	70%	-	
	O desenhador:	Dimensões:		Escala:	Nº quarterião: - Nº Lote: BB 2 Fracção: 1	
	Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -		1/1000	Andar: R/CH		
	Afastamentos:		Cota de soleira:	Data de emissão: 03/11/2021		
	Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -			Confrontações:		
	Área: 220.35 m ²	Cércoa: - Goteira: -		Norte: Zona Livre Sul: Via Pública Este: Via Pública Oeste: Fracção A		
 <p>MUNICÍPIO DE SÃO FILIPE GABINETE DE APOIO TÉCNICO</p> <p>Rua 4 de Setembro C.P. 19-TELEF. (238)281129/2811313-FAX2811124 Email: camara@munipelsaofilipe.com.br</p>						

COORDENADAS DO LOTE

Sistema WGS 84 UTM

area 220.3500

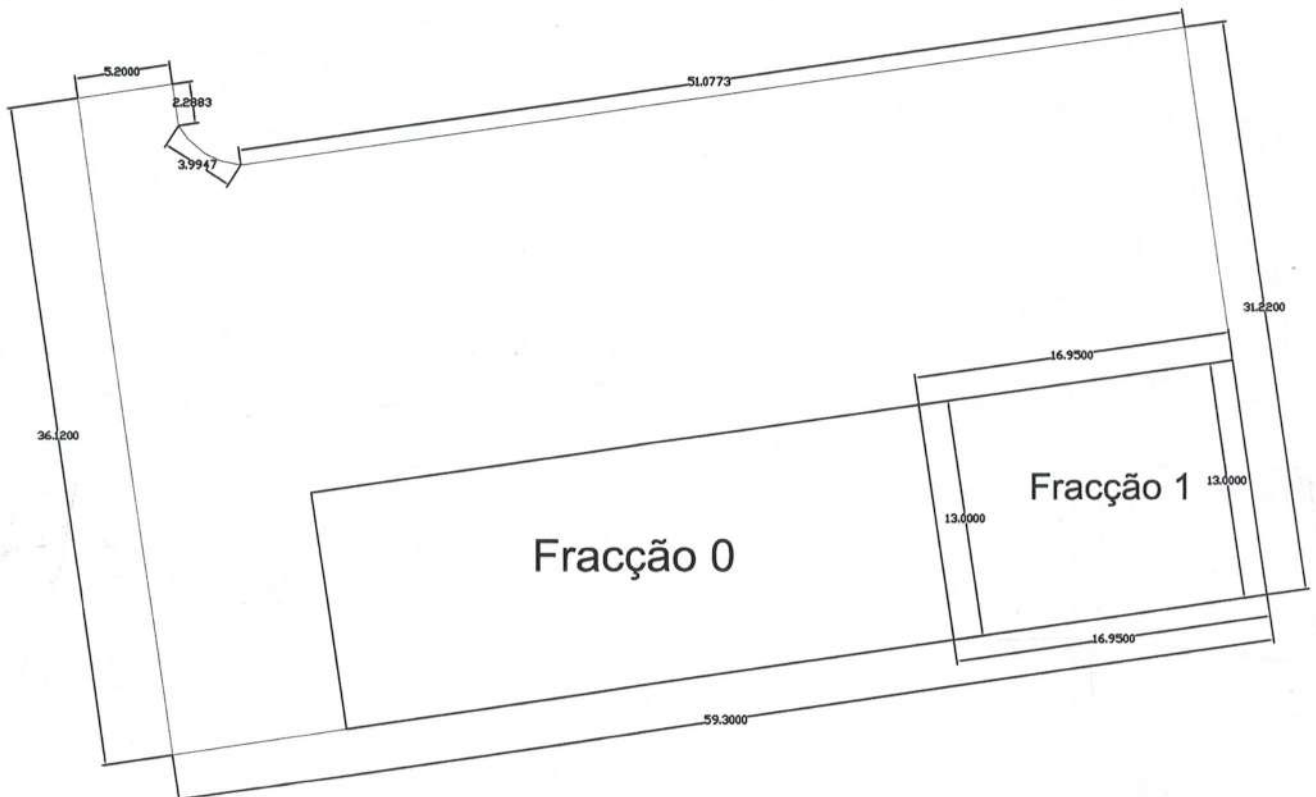
perimeter 59.9000

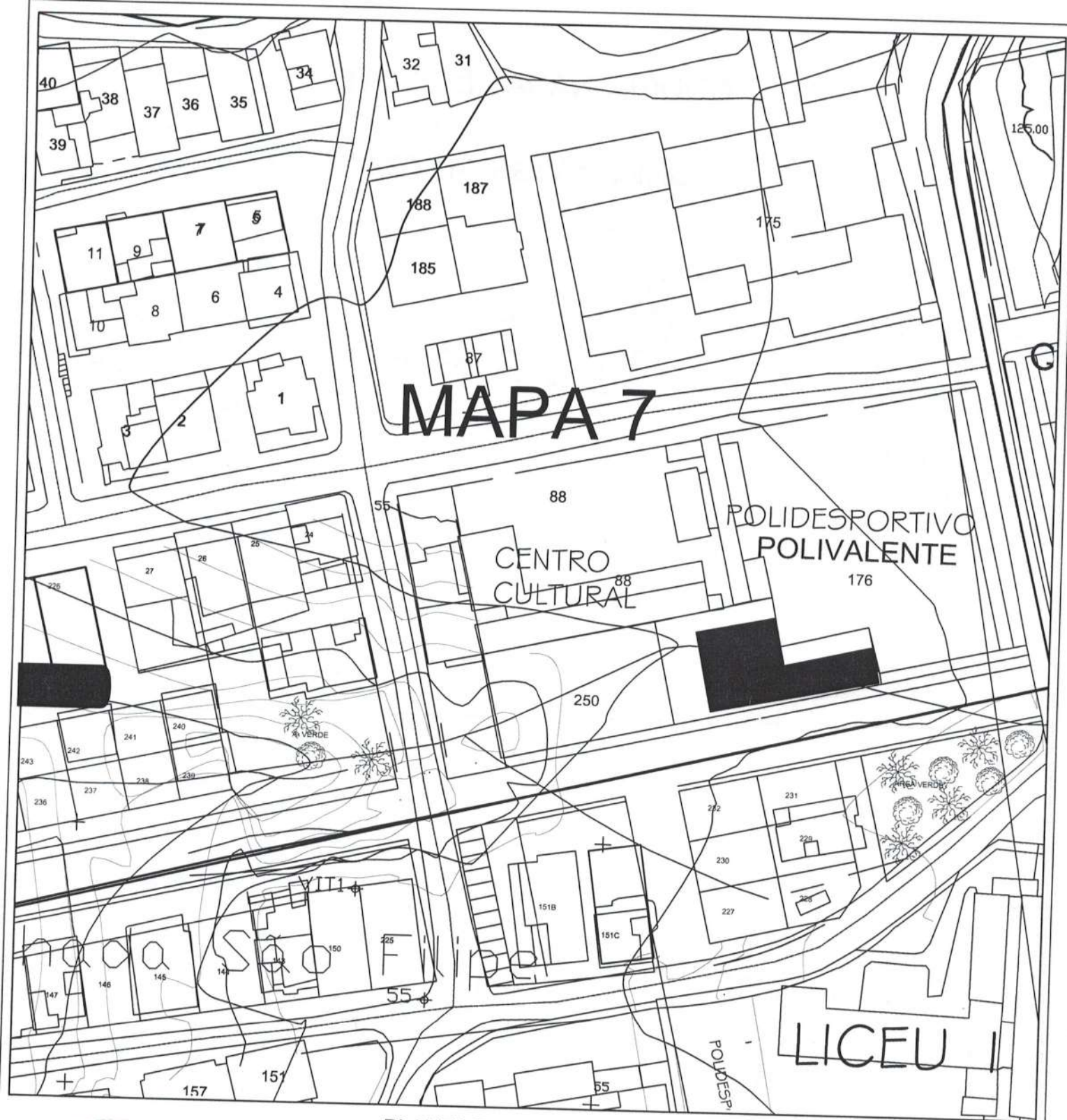
at point X=17718.3953 Y=4499.0088 Z= 0.0000

at point X=17720.2646 Y=4486.1439 Z= 0.0000

at point X=17737.0385 Y=4488.5812 Z= 0.0000

at point X=17735.1692 Y=4501.4461 Z= 0.0000





PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

 O Vereador Euclides Fernandes	Proprietário: Câmara Municipal de São Filipe			Coef. Aproveitamento: -		O Diretor do GAT  Arq. Ely Cardoso OACnº191
	Designação: USO Urbano estruturante consolidado	Localidade: Achada São Filipe	Mapa: -	Taxa Ocupação: 70%	Taxa Permeabilidade: -	
O desenhador:	Dimensões: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Afastamentos: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Escala: 1/1000	Nº lote: 249	Andar: R/CH	
	Área: 349.82 m ²	Cércea: -	Cota de soleira:	Data de emissão: 03/11/2021		Confrontações: Norte: Lotes 88 e 176 Sul: Via Pública Este: Lote 176 Oeste: Lote 250

MUNICÍPIO DE SÃO FILIPE
GABINETE DE APOIO TÉCNICO

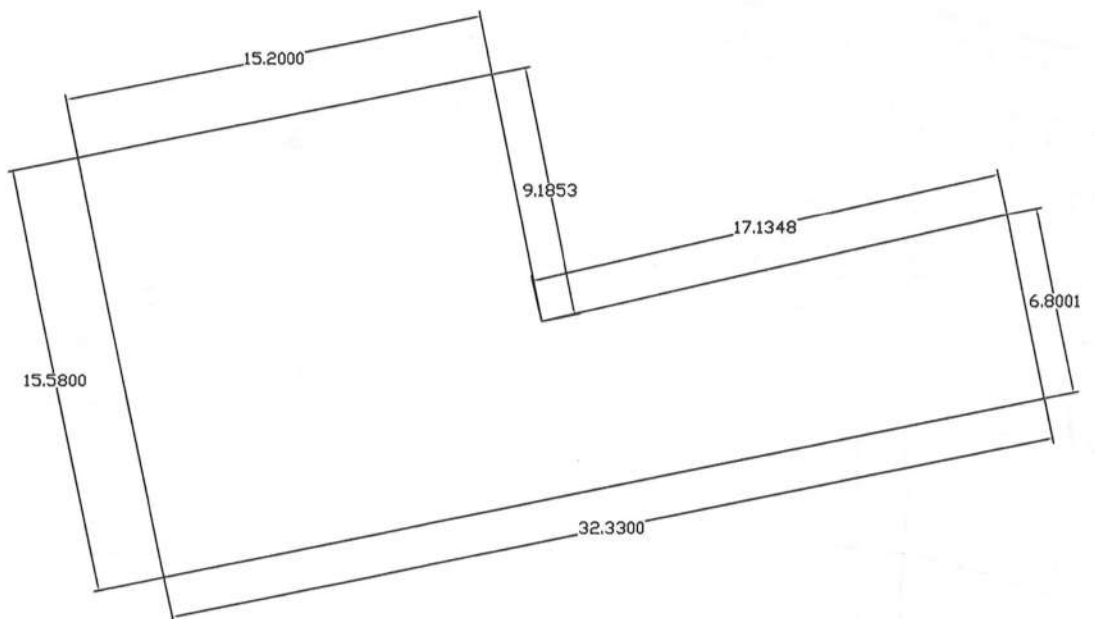
Rua 4 de Setembro C.P. 19 - TELEF. (238) 2811295/2811313 - FAX 2811124
Email: camara.municipal@yaho.com.br

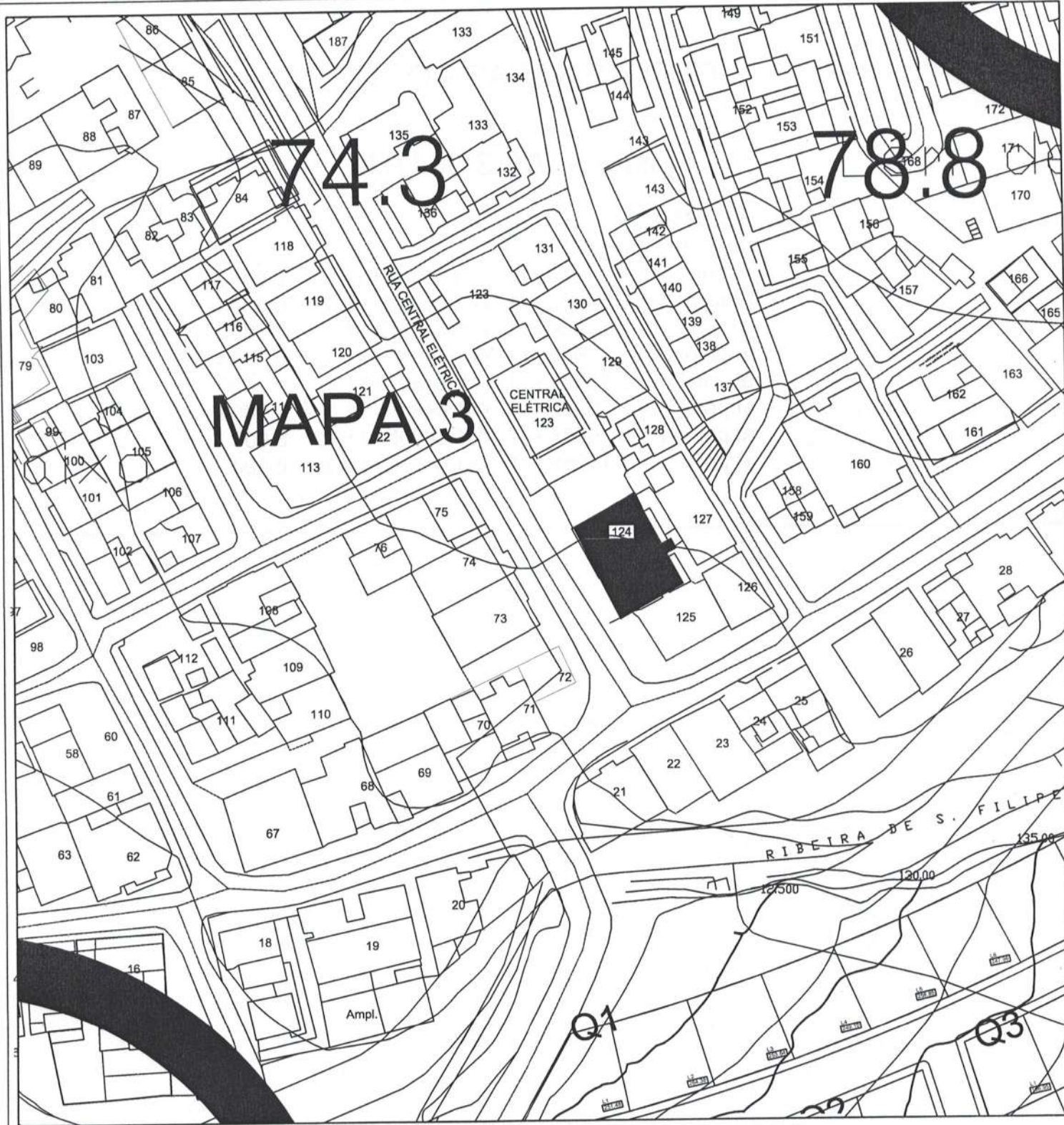


COORDENADAS DO LOTE

Sistema WGS 84 UTM

area 349.8292
perimeter 96.2301
at point X=17757.1887 Y=4479.2977 Z= 0.0000
at point X=17760.2919 Y=4464.0299 Z= 0.0000
at point X=17791.9741 Y=4470.4692 Z= 0.0000
at point X=17790.6197 Y=4477.1330 Z= 0.0000
at point X=17773.9137 Y=4473.3239 Z= 0.0000
at point X=17772.0842 Y=4482.3252 Z= 0.0000





PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

<p>O Vereador Euclides Fernandes</p>	Proprietário: Câmara Municipal de São Filipe				Coef. Aproveitamento: -	O Diretor de GAT Arq. Ely Cardoso OACn°191 O Técnico GOT. Eduardo Lopes.
	Designação: USO Urbano estruturante consolidado	Localidade: Lém de Melo	Mapa: 3	Taxa Ocupação: 70%	Taxa Permeabilidade: -	
	O desenhador:	Dimensões: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Afastamentos: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Escala: 1/1000	Nº lote: 124 Andar: R/CH	
	Área: 255.54 m²	Cércea: -	Goteira: -	Cota de soleira: -	Data de emissão: 03/11/2021	
Observações: Uso Dominante: Habitação, Habitação ligada ao uso do Solo e Serviços /Terciário Uso Compatível: Não Poluente Ligeira, Equipamentos Sociais, Turismo Recreio Urbano, Pequeno Comércio, Infra-estruturas Técnicas, Agrícolas, Florestais. Usos Proibidos: Poluente Pesada, Recreio Rural, Grossista, Ext. Mineira e Pesca É PROIBIDO CORPOS SALIENTES ALÉM DO LIMITE DO LOTE COORDENADA E DETALHE DO LOTE NO VERSO					Confrontações: Norte: Lote 123 Sul: Lote 125 Este: Lote 127 Oeste: Via Pública	



COORDENADAS DO LOTE

Sistema WGS 84 UTM

area 255.5452

perimeter 68.5857

at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

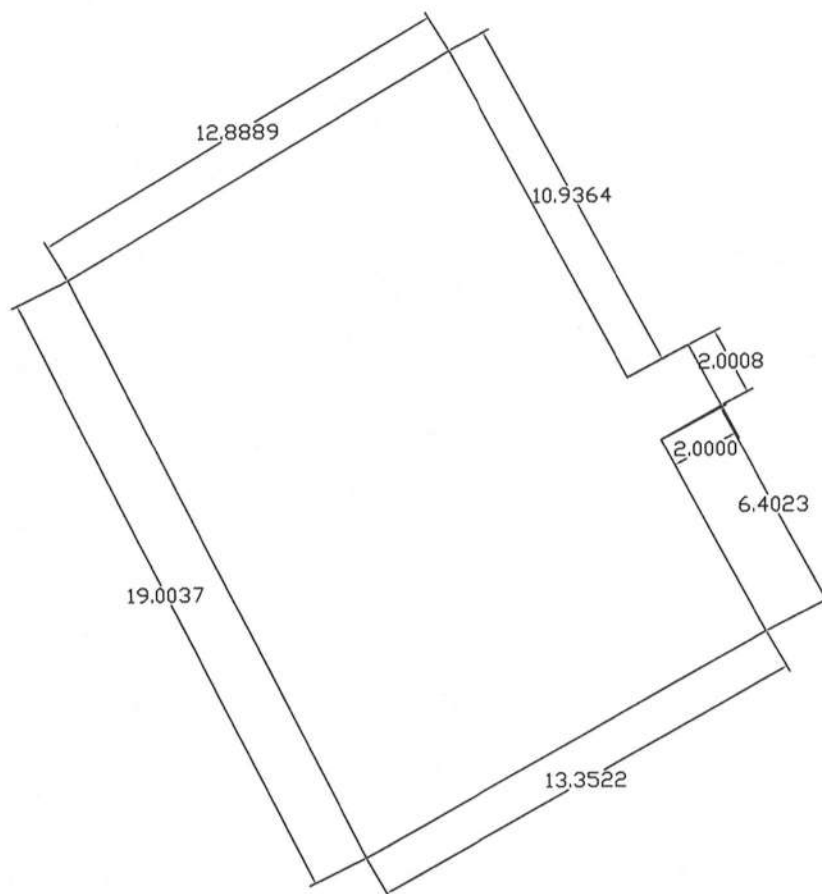
at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

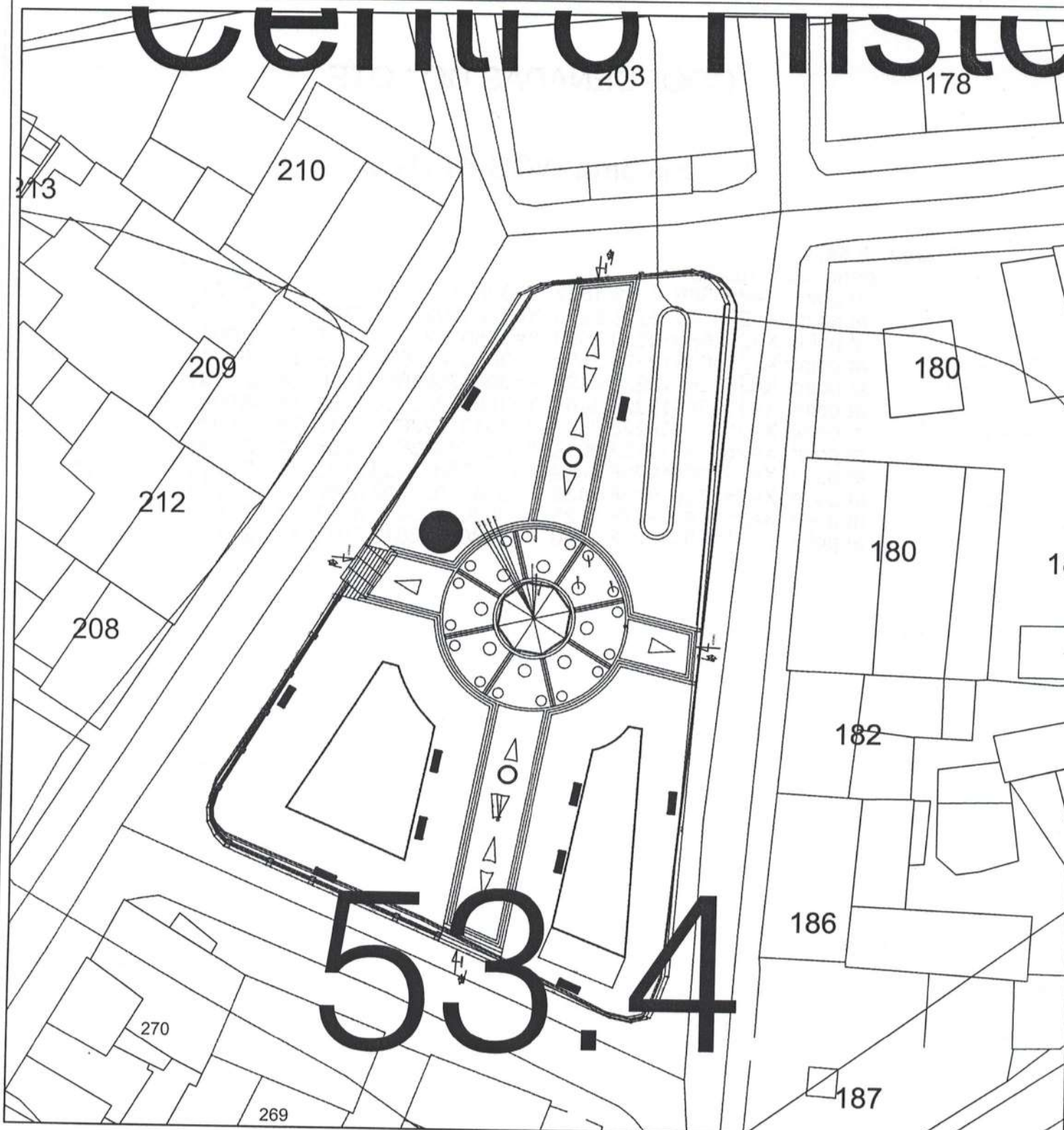
at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000

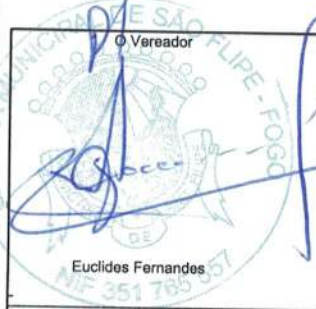

at point X=-3.7695E+11 Y=1.6480E+11 Z= 0.0000



CENTRO HISTÓRICO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

 <p>O Vereador</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Euclides Fernandes</p>	Proprietário: Câmara Municipal de São Filipe			Coef. Aproveitamento: -	O Diretor do GAT <i>[Signature]</i> Atq. Ely Cardoso OACrº191 O Técnico <i>[Signature]</i> GOT. Eduardo Lopes.	
	Designação: USO Espaço Canais e Equipamentos de infra-estrutura técnicas	Localidade: Centro Histórico	Mapa: -	Taxa Ocupação: 70%		Taxa Permeabilidade: -
	O desenhador:	Dimensões: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Afastamentos: Norte: - Sul: - Este: - Oeste: -	Escala: 1/1000		Nº quarteirão: - Nº Lote: -
	Área: 8.64 m²	Cércea: -	Goteira: -	Cota de soleira:		Andar: R/CH Data de emissão: 02/11/2021
 <p>MUNICÍPIO DE SÃO FILIPE GABINETE DE APOIO TÉCNICO Rua 4 de Setembro C.P.19-TELEF.(238)2811295/2811313-FAX2811124 Email: camaramunicipal@yahoo.com.br</p>			Uso Dominante: Infra-estruturas Técnicas Usos Proibidos: Habitação, Habitação Ligada ao Uso do Solo, Pequeno comércio, Eq. Social, Turismo, Serviços/Terciários, Indústria, Turismo, Recreio Urbano, Recreio Rural, Comércio, Agrícolas, Florestais, Extração mineiras, Pesca. É PROIBIDO CORPOS SALIENTES ALÉM DO LIMITE DO LOTE COORDENADA E DETALHE DO LOTE NO VERSO		Confrontações: Norte: Praça Sul: Praça Este: Praça Oeste: Praça	



COORDENADAS DO LOTE

Sistema WGS 84 UTM

area 8.6479

perimeter 10.4337

at point	X=25668919229.1657	Y=30807023651.7925	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.9576	Y=30807023651.6784	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.7690	Y=30807023651.5367	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.5956	Y=30807023651.3619	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.4496	Y=30807023651.1630	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.3407	Y=30807023650.9582	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.2541	Y=30807023650.7143	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.2018	Y=30807023650.4093	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.1969	Y=30807023650.2809	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.2136	Y=30807023650.0469	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.2625	Y=30807023649.8197	Z= -2.0083
at point	X=25668919228.3440	Y=30807023649.5983	Z= -2.0083