



Contrato n.º __/__/CA/IPP

**Contrato de Subconcessão de uso privativo de
Parque de Estacionamento adjacente à
Estação de Ermesinde, a celebrar entre a IP
Património - Administração e Gestão
Imobiliária, S.A. e _____**

Objeto/s RE -----



**Contrato de Subconcessão de uso privativo do Parque de Estacionamento adjacente
à Estação de Ermesinde, pertencente ao domínio público ferroviário**

Entre:

IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A., com sede na Avenida de Ceuta, Estação Ferroviária de Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502613092, com o capital social de € 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil euros), aqui representada pelos Senhores _____ e _____, na qualidade de, respetivamente, ____ e ____ do Conselho de Administração, ambos com poderes para o ato, adiante designada por **“IP PATRIMÓNIO”**.

e

_____, com sede na Avenida _____, com o número único de matrícula e de pessoa coletiva _____, com o capital social de ____ (____) aqui representada por _____, na qualidade de _____ e _____, na qualidade de _____, ambos com poderes para o ato, adiante designado por **“SUBCONCESSIONÁRIO”**.

Em conjunto, designadas por **“Partes”**.

Considerando que:

- a) Através do contrato de concessão de exploração de bens do domínio público ferroviário celebrado entre a Infraestruturas de Portugal S.A. e a IP PATRIMÓNIO, foram atribuídos à IP PATRIMÓNIO poderes para administrar, gerir e explorar o Parque de Estacionamento adjacente à Estação de Ermesinde, do domínio público ferroviário, estando por força do referido contrato autorizada a subconcessionar o uso privativo do mesmo;
- b) O interesse público determina que a IP PATRIMÓNIO, enquanto concessionária da exploração de bens do domínio público ferroviário, não afetos à exploração, obtenha deles a maior utilidade;
- c) A celebração do presente contrato foi precedida de procedimento concursal;
- d) O SUBCONCESSIONÁRIO está interessado no uso privativo do bem objeto do presente Contrato, para efeitos de gestão e exploração do Parque de Estacionamento;
- e) É do interesse das Partes celebrarem o presente Contrato de Subconcessão.



é livremente, de boa-fé celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato de Subconcessão de uso privativo do Parque de Estacionamento adjacente à Estação de Ermesinde, pertencente ao domínio público ferroviário (o “**Contrato**”), aprovado pela Deliberação do Conselho de Administração da IP Património a __/__/20__, no DMS n.º ____-006, pelo, que se rege pelos Considerandos supra e pelas Cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

1. Pelo presente Contrato a IP PATRIMÓNIO confere ao SUBCONCESSIONÁRIO o direito de utilizar, por sua conta e risco, o Parque de Estacionamento descoberto e coberto adjacente à Estação de Ermesinde, pertencente ao domínio público ferroviário, assinalado na planta anexa que, rubricada pelas Partes, fica a fazer parte integrante do presente Contrato como **Anexo I**.
2. A subconcessão objeto do presente Contrato destina-se exclusivamente à gestão e exploração do Parque de Estacionamento, para viaturas ligeiras, não podendo o SUBCONCESSIONÁRIO dar-lhe qualquer outro destino, sem a prévia autorização escrita da IP PATRIMÓNIO.
3. Desde que expressamente autorizado, por escrito, pela IP PATRIMÓNIO, o SUBCONCESSIONÁRIO poderá ainda desenvolver, a título secundário, quaisquer outras atividades, designadamente de índole comercial, que se revelem compatíveis com o uso previsto no número anterior, nos termos, condições e limites a determinar pela IP PATRIMÓNIO e/ou a acordar entre as Partes, nomeadamente arrecadações, instalação de cacifos, máquinas automáticas de venda, ecrãs digitais, bicicletários, postos de carregamento automóvel, entre outros.
4. O Parque de Estacionamento referido no anterior n.º 1 tem a capacidade de 284 (duzentos e oitenta e quatro) lugares para veículos ligeiros, incluindo lugares gratuitos para pessoas de mobilidade condicionada.
5. De modo a garantir o funcionamento das instalações técnicas ferroviárias, será garantido pelo SUBCONCESSIONÁRIO o direito de acesso de pessoas e viaturas (num limite de 2 viaturas) a identificar pela IP PATRIMÓNIO, devendo para o efeito ser emitidos pelo SUBCONCESSIONÁRIO cartões de acesso gratuito em número equivalente.
6. O SUBCONCESSIONÁRIO deverá reservar 5 (cinco) lugares para a IP PATRIMÓNIO e/ou entidades por esta indicadas, devendo para estes serem emitidos pelo SUBCONCESSIONÁRIO cartões de acesso gratuito em número equivalente.
- 7 - O objeto do presente contrato será entregue ao SUBCONCESSIONÁRIO livre de quaisquer bens ou equipamentos de gestão do Parque de Estacionamento pelo que, caso existam, o



levantamento e entrega dos equipamentos existentes à IP PATRIMÓNIO é da responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO.

- 8 - No prazo de 10 (dez) dias contados da data da celebração do presente contrato, será lavrado e subscrito, entre a IP PATRIMÓNIO e o SUBCONCESSIONÁRIO, um auto onde se descreverá o estado em que se encontra o Parque de Estacionamento e discriminarão dos bens no mesmo existentes, caso aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA

Prazo de Subconcessão

1. A presente subconcessão terá a duração de 5 (cinco) anos.
2. A subconcessão poderá ser renovada, mediante motivo devidamente fundamentado, por períodos sucessivos de 1 (um) ano, até ao limite máximo de 2 (duas) renovações.
3. Para efeitos da renovação prevista no número anterior, considera-se motivo fundamentado a manutenção do interesse do SUBCONCESSIONÁRIO no uso do bem subconcessionado e o mesmo manter a sua não afetação à exploração ferroviária.
4. O presente Contrato poderá cessar por denúncia de qualquer das Partes com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo do período inicial de vigência e, em caso de renovação, o mesmo poderá cessar a todo o tempo, mediante denúncia por qualquer das partes com igual antecedência face à data de produção de efeitos pretendida.
5. A denúncia será efetuada por carta registada com aviso de receção ou, em caso desta não ser recebida, por correio eletrónico com recibo de entrega.

CLÁUSULA TERCEIRA

Contrapartida devida pelo SUBCONCESSIONÁRIO

1. Pela subconcessão referida na Cláusula Primeira, o SUBCONCESSIONÁRIO pagará à IP PATRIMÓNIO o valor mensal correspondente à totalidade da receita líquida de IVA gerada no Parque de Estacionamento incluindo a resultante das atividades previstas no n.º 3 da Cláusula Primeira, depois de deduzido do valor mensal correspondente ao somatório das seguintes parcelas:
 - a) € _____ (_____), acrescido de IVA à taxa legal em vigor;
 - b) o valor correspondente à aplicação da taxa de 10 % (dez por cento) sobre o montante da receita líquida deduzido do montante (líquido de IVA) indicado na alínea anterior.



2. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a enviar à IP PATRIMÓNIO, até ao décimo dia do mês M+1, mapa com a discriminação da receita total (IVA incluído) obtida com o Parque de Estacionamento, relativa ao mês M, conforme modelos constantes das Condições Técnicas e Comerciais, que constitui o **Anexo II** ao presente Contrato, faturando a IP PATRIMÓNIO o valor apurado no número anterior, acrescido de IVA à taxa legal em vigor. Como regime especial face ao previsto na Cláusula Décima Quinta, (Penalidades), sempre que se verifique o incumprimento do prazo de apresentação dos mapas, o SUBCONCESSIONÁRIO fica sujeito à aplicação de uma penalidade de 25% (vinte e cinco por cento) do valor fixado na alínea a) do número 1 da presente Cláusula, em vigor em cada momento, por cada mês de atraso.
3. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a pagar à IP PATRIMÓNIO os valores apurados nos termos da presente Cláusula, até ao quinto dia após a emissão da fatura. Havendo lugar à aplicação da penalidade prevista no número anterior, a mesma será faturada no início do mês seguinte ao do incumprimento.
4. O pagamento poderá ser efetuado pelos seguintes meios:
 - a) Por débito direto, devendo para o efeito devolver o formulário devidamente preenchido e o comprovativo de IBAN;
 - b) Por multibanco, utilizando a referência que consta da fatura;
 - c) Por transferência bancária para a conta bancária no IGCP, com o IBAN: PT50 0781 0112 01120014558 22, com a referência expressa ao número do Contrato a que se refere o pagamento.
5. Caso o pagamento seja efetuado pelo meio indicado na alínea c) do número anterior, o comprovativo do pagamento efetuado e indicação expressa da fatura a que esse pagamento se reporta deverá ser enviado para a seguinte morada, IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A., Avenida de Ceuta, Estação Ferroviária de Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa, ou para o endereço de e-mail financeira@ippatrimonio.pt.
6. O valor fixo da dedução previsto na alínea a) do número 1 será atualizado no segundo ano e seguintes com base no índice de preços do consumidor sem habitação no continente, publicado pelo INE, com referência ao último ano civil.
7. Em caso de mora no pagamento da contrapartida poder-se-ão vencer juros moratórios calculados à taxa legal em vigor.

CLÁUSULA QUARTA

Fiscalização da Receita

1. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a permitir a adequada fiscalização pela IP PATRIMÓNIO da faturação mensal do Parque de Estacionamento e, consequentemente, a permitir a esta,



mediante pré-aviso com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis e desde que não prejudique o normal funcionamento do Parque de Estacionamento, que, por si ou através de pessoa por si indicada, devidamente credenciada e no seu interesse, desenvolva, nomeadamente, as seguintes ações:

- a) Manter representantes seus no Parque de Estacionamento, nos locais que a IP PATRIMÓNIO entender por convenientes, com a incumbência de anotar todos os registos de caixa e demais elementos que entender necessários;
 - b) Fiscalizar e verificar todos os elementos, registos e/ou livros de escrita comercial e fiscal suscetíveis de direta ou indiretamente, lhe permitir verificar a exatidão dos valores apresentados pelo SUBCONCESSIONÁRIO como correspondentes aos valores de faturação.
2. A IP PATRIMÓNIO desenvolverá as ações previstas na alínea b) do número anterior, sempre que as considere necessárias para o apuramento dos valores, à certificação das declarações prestadas pelo SUBCONCESSIONÁRIO ou à verificação dos valores apurados através de ações empreendidas no âmbito da previsão da alínea a) do número anterior.
3. Para os efeitos previstos nos números anteriores, o SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a preparar e a manter na sua sede social toda a documentação mencionada na alínea b) do n.º 1 da presente Cláusula.
4. Para efeitos das ações previstas no n.º 1 da presente Cláusula, a IP PATRIMÓNIO obriga-se a indicar na notificação a enviar ao SUBCONCESSIONÁRIO a data e hora em que serão realizadas as deslocações ao Parque de Estacionamento e/ou à sede social do SUBCONCESSIONÁRIO, assim como a lista indicativa de todos os documentos que a IP PATRIMÓNIO pretende verificar. ▼
5. A IP PATRIMÓNIO compromete-se a guardar total sigilo sobre a informação que lhe for comunicada pelo SUBCONCESSIONÁRIO, ou que recolher diretamente nos termos previstos nesta Cláusula, não a utilizando ou divulgando para qualquer outro fim que não seja o que justificou o seu direito de acesso a essa informação, sem prejuízo da divulgação que se mostre necessária a eventual ação judicial que tenha como fundamento o presente Contrato ou por força de obrigação legal e, bem assim, quando, para o efeito, for intimada por autoridade pública.

Eliminou:

CLÁUSULA QUINTA

Caução

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações que o SUBCONCESSIONÁRIO assume com a celebração do presente Contrato, o mesmo prestou uma caução no valor de € 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos euros), mediante garantia bancária autónoma e



irrevogável ou depósito em numerário, a favor da IP Património - Administração e Gestão Imobiliária, S.A.

2. Terminada a vigência do presente Contrato, a caução será liberada no prazo de 30 (trinta) dias de calendário após o cumprimento de todas as obrigações do SUBCONCESSIONÁRIO.
3. Todas as despesas derivadas da prestação da presente caução correm por conta do SUBCONCESSIONÁRIO.
4. O valor da caução prestada poderá ser atualizado no segundo ano e seguintes com base no índice de preços do consumidor no continente sem habitação, publicado pelo INE, com referência ao último ano civil.
5. A não atualização do valor da caução conforme previsto no número anterior, confere à IP PATRIMÓNIO o direito de resolver imediata e unilateralmente o presente contrato, por carta registada com aviso de receção ou, em caso desta não ser recebida, por correio eletrónico com recibo de entrega.

CLÁUSULA SEXTA

Obrigações do SUBCONCESSIONÁRIO

1. Para além das obrigações previstas nas Condições Técnicas e Comerciais, que consiste no **Anexo II** ao presente Contrato, e dele faz parte integrante, o SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se ainda a:
 - a) Realizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a assinatura do contrato, todos os trabalhos necessários à exploração do parque de estacionamento antes da sua abertura ao público, nomeadamente entre outros: pavimento do parque, marcação de lugares de estacionamento, sinalização horizontal (setas direcionais, passadeiras e outros) e vertical, sinalética de informação ao público, sistema de tubagens de águas/esgotos/drenagem, vedações, instalações elétricas, de segurança e outras, instalação de apoio ao pessoal, revisão de todos os equipamentos existentes de forma a garantir na data de abertura as condições de bom estado de conservação geral e funcionamento das instalações e equipamentos existentes.
 - b) Gerir e explorar o parque de estacionamento, incluindo o fornecimento, a gestão e manutenção dos equipamentos de controlo de acesso e de pagamento e a recolha e contabilização das receitas;
 - c) Proceder à limpeza, manutenção e conservação dos diversos sistemas afetos exclusivamente à gestão do parque de estacionamento, assim como a reparação de canalizações de água / esgotos / pluviais, sistemas de segurança / alarmística, elevador, instalação elétrica, equipamentos, sinalética, pinturas e outras semelhantes,



designadamente a substituição de consumíveis, lâmpadas e quaisquer intervenções no espaço objeto do Contrato, sempre que se aplique;

- d) Suportar todos os encargos necessários ao funcionamento do parque de estacionamento, designadamente os relativos aos equipamentos, e ao sistema de CCTV e interfonia instalados pelo SUBCONCESSIONÁRIO, integridade do parque de estacionamento, a limpeza, consumo de água, energia elétrica e conservação;
 - e) Assegurar a manutenção e conservação da sinalética do parque de estacionamento;
 - f) Disponibilizar e gerir a bilhética e os cartões de assinantes do parque de estacionamento, bem como assegurar o municiamento das máquinas de gestão do parque de estacionamento;
 - g) Assumir o carregamento dos moedeiros da caixa de pagamento automático;
2. O SUBCONCESSIONÁRIO deverá fornecer à IP PATRIMÓNIO, trimestralmente, informação sobre o perfil da procura, designadamente, tempos de estadia e períodos modais de ocupação, para além de outros dados estatísticos importantes referentes à gestão do parque de estacionamento.
 3. Cabe ao SUBCONCESSIONÁRIO, no prazo de 30 (trinta) dias após a entrada em vigor do presente Contrato, analisar o Regulamento de Exploração do parque de estacionamento constante das Condições Técnicas e Comerciais, Anexo II, submetendo à apreciação e aprovação da IP PATRIMÓNIO os ajustamentos ou alterações que entender por convenientes.
 4. O SUBCONCESSIONÁRIO deverá assegurar a existência de livro de reclamações no parque de estacionamento e a sua disponibilização, à primeira solicitação, a todos os clientes que o solicitem, nos termos da legislação em vigor.
 5. Todas as reclamações recebidas deverão ser tratadas e respondidas pelo SUBCONCESSIONÁRIO, dando conhecimento à IP PATRIMÓNIO.
 6. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a assegurar o fornecimento do sistema de gestão de viaturas e a garantir o regular funcionamento dos equipamentos, efetuando toda e qualquer manutenção preventiva e corretiva necessária, assim como a assegurar o fornecimento e instalação de um sistema de CCTV digital e um sistema de interfonia, que permitirão satisfazer as necessidades ao nível das operações (visualização remota do que se passa nas zonas de acesso do e assistência ao utente, cobertura de máquinas de pagamento automático e outros componentes do sistema de gestão) e que funcionará como elemento dissuasor de potenciais comportamentos reprováveis por parte dos utilizadores do parque de estacionamento.



7. Na exploração do parque de estacionamento, o SUBCONCESSIONÁRIO deverá aplicar o tarifário constante nas Condições Técnicas e Comerciais, que constitui o Anexo II ao presente Contrato.
8. Os valores referidos no ponto anterior poderão ser alterados no decurso da vigência do presente Contrato, por proposta de qualquer uma das partes, mas sempre sujeito a prévio acordo das Partes.
9. O valor das tarifas a cobrar aos utilizadores do parque de estacionamento deverá ser devidamente publicitado, conforme previsto nas Condições Técnicas e Comerciais, que constitui o **Anexo II** ao presente Contrato, de modo a permitir o seu conhecimento expedito e claro pelos clientes, podendo o mesmo ser sujeito a alterações por iniciativa do SUBCONCESSIONÁRIO e posterior aprovação por parte da IP PATRIMÓNIO.
10. O SUBCONCESSIONÁRIO deve instalar, manter e conservar os equipamentos de gestão do parque de estacionamento conforme o disposto no **Anexo II**, incluindo as máquinas de pagamento automático, devendo diligenciar para que quaisquer avarias sejam resolvidas, desde que não se mostre manifestamente impossível, no período de 24 (vinte e quatro) horas, devendo assegurar até à resolução das mesmas que o serviço do parque de estacionamento seja garantido por um operador.
11. Em tudo o mais, não expressamente previsto na presente cláusula ou Anexo II, será acordado pelas Partes.

CLÁUSULA SÉTIMA

Equipamentos

1. O SUBCONCESSIONÁRIO compromete-se a adquirir os equipamentos necessários e previstos no **Anexo II** para prossecução da utilização do parque de estacionamento.
2. No caso de o Contrato terminar antes da total amortização contabilística dos equipamentos referidos no número anterior, por decisão unilateral da IP PATRIMÓNIO, nos termos do disposto na Cláusula Décima Quarta, e tão-somente no período inicial de vigência do presente Contrato, esta compromete-se a indemnizar o SUBCONCESSIONÁRIO pelo valor correspondente ao remanescente das amortizações em falta, desde que devidamente comprovadas.
3. Findo o Contrato, todos os equipamentos do SUBCONCESSIONÁRIO, que este tenha adstrito à prossecução da utilização do parque de estacionamento manter-se-ão na sua titularidade, podendo, contudo, ficar para a IP PATRIMÓNIO mediante verba a acordar pelas Partes.
4. Os gastos relativos à manutenção dos equipamentos de controlo de acessos e de pagamentos decorrerão por conta do SUBCONCESSIONÁRIO.



CLÁUSULA OITAVA

Manutenção, Conservação, Obras e Benfeitorias

1. No prazo de 10 (dez) dias contados da data da celebração do presente contrato, será lavrado e subscrito, entre a IP PATRIMÓNIO e o SUBCONCESSIONÁRIO, um auto onde se descreverá o estado em que se encontra o Parque de Estacionamento e os bens no mesmo existentes.
2. As Partes acordam ainda que constitui responsabilidade e encargo da IP PATRIMÓNIO proceder à realização das intervenções de manutenção e conservação do parque de estacionamento que decorram do auto mencionado no número anterior, as quais deverão ser concluídas até à data que venha a ser fixada entre as Partes.
3. O Parque de Estacionamento objeto do presente anúncio, será objeto de uma intervenção futura pela Infraestruturas de Portugal, S.A., na área à superfície para colmatar as anomalias no piso, nomeadamente fissuras e reparação de juntas de dilatação que propiciam infiltrações na área coberta do Parque de Estacionamento, não advindo ao SUBCONCESSIONÁRIO o direito a qualquer compensação ou indemnização por esta intervenção.
4. O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se, após as intervenções a que se refere o n.º 2 anterior, a realizar todas as obras de manutenção e conservação do parque de estacionamento e a manter o mesmo em bom estado de conservação, funcionamento e segurança, a expensas suas, devendo para tanto efetuar, tempestivamente, todos os trabalhos necessários para o efeito.
5. Com exceção do disposto no n.º 2 e 3 da presente Cláusula, quaisquer obras, estruturais e não estruturais, de conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias no parque de estacionamento, correm por conta e risco do SUBCONCESSIONÁRIO, devendo as obras e os respetivos projetos ser previamente autorizados e aprovados por escrito pela IP PATRIMÓNIO.
6. Para efeitos do número quatro anterior, a IP PATRIMÓNIO deverá comunicar ao SUBCONCESSIONÁRIO a aprovação, ou não, das obras e dos projetos no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data da receção de todos os elementos necessários à sua apreciação sob pena de, não a fazendo no referido prazo, os mesmos se considerarem aprovados.
7. Todas as obras a realizar pelo SUBCONCESSIONÁRIO poderão ser fiscalizadas pela IP PATRIMÓNIO ou por outra entidade por esta designada aquando da sua execução, pelo modo que esta entender adequado, sem que tal constitua qualquer limitação da responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO, não podendo designadamente a execução das mesmas e a



exploração do parque de estacionamento prejudicar ou de qualquer forma interferir com a exploração do serviço ferroviário.

8. Sem prejuízo do disposto n.º 3 da Cláusula Sétima, todas as obras ou benfeitorias (das quais se exclui os equipamentos instalados pelo SUBCONCESSIONÁRIO) efetuadas pelo SUBCONCESSIONÁRIO no parque de estacionamento poderão, caso a IP PATRIMÓNIO assim o entenda, ingressar gratuitamente no domínio público à medida da sua execução, não tendo o SUBCONCESSIONÁRIO direito a qualquer indemnização, nem podendo exercer direito de retenção.

CLÁUSULA NONA

Alteração e modificação da área subconcessionada

1. Quando impostas pelas autoridades administrativas competentes ou pela entidade gestora da infraestrutura ferroviária, poderão ser introduzidas modificações no espaço subconcessionado, sem que impenda sobre a IP PATRIMÓNIO qualquer dever de indemnização ou compensação ao SUBCONCESSIONÁRIO.
2. No caso de obras que decorram do número anterior e impliquem alteração da localização ou da área do Parque de Estacionamento, a IP PATRIMÓNIO compromete-se a rever as condições comerciais estabelecidas.
3. Para além do previsto no n.º 5/6 da Cláusula Primeira, a IP PATRIMÓNIO fica desde já autorizada a ocupar, por si ou por outrem com a sua permissão, até 10% (dez por cento) do número de lugares da área do espaço subconcessionado pelo presente Contrato para fins diversos do objeto do Contrato, devendo, porém, notificar o SUBCONCESSIONÁRIO com a antecedência mínima de 4 (quatro) meses, por carta registada com aviso de receção, sempre que pretenda exercer esta faculdade.
- 4 - No caso de a IP PATRIMÓNIO exercer a faculdade prevista no número anterior, as condições comerciais estabelecidas no Contrato serão revistas na proporção da redução da área do espaço subconcessionado, comprometendo-se o SUBCONCESSIONÁRIO a introduzir as alterações necessárias para o efeito no equipamento de gestão do Parque de Estacionamento e nas respetivas regras de funcionamento.

CLÁUSULA DÉCIMA

Encargos

1. É da exclusiva responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO a obtenção do licenciamento camarário e/ou outro, do uso, da atividade, cumprimento a legislação atinente à Gestão e Exploração de Parques de Estacionamento e ainda, das obras que por sua iniciativa venha a



realizar a título de inovações ou benfeitorias no parque de estacionamento e que requeiram licenciamento adicional, bem como das obras que sejam necessárias à atividade a desenvolver no bem mencionado no n.º 1 da Cláusula Primeira, não podendo o SUBCONCESSIONÁRIO exigir qualquer compensação à IP PATRIMÓNIO em caso de demora excessiva ou não obtenção de qualquer desses licenciamentos.

2. São da responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO todas as despesas e encargos que recaiam sobre o parque de estacionamento, designadamente quer os respeitantes às licenças previstas no número anterior, como também os impostos, taxas, multas, coimas respeitantes à atividade exercida pelo SUBCONCESSIONÁRIO, ainda que indevidamente liquidados à IP PATRIMÓNIO, bem como quaisquer outras despesas ligadas à sua atividade, como sejam os consumíveis e os consumos mencionados no número seguinte.
3. Incumbe ainda ao SUBCONCESSIONÁRIO, nos termos do presente Contrato, suportar todos os encargos necessários ao funcionamento do parque de estacionamento, designadamente os relativos à limpeza, segurança, consumo de água e energia elétrica.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Responsabilidade

1. O SUBCONCESSIONÁRIO assume integral e exclusiva responsabilidade pelos riscos inerentes à realização do objeto do Contrato, sejam de que natureza forem, constituindo sua obrigação zelar para que designadamente os seus agentes, entidades por si contratadas ou quaisquer pessoas que estejam no parque de estacionamento, não adotem qualquer comportamento que possa fazer perigar designadamente a exploração ou a segurança ferroviária ou de terceiros ou não provoquem qualquer dano de natureza ambiental.
2. Após a data da conclusão das obras de manutenção e conservação que venham a ficar a cargo da IP PATRIMÓNIO, nos termos previstos no n.º 2 da Cláusula Oitava do presente Contrato, ou caso, independentemente destas obras, o dano não advenha da necessidade de execução das mesmas, o SUBCONCESSIONÁRIO responde independentemente de culpa por quaisquer danos ou prejuízos causados à IP PATRIMÓNIO, à Infraestruturas de Portugal, S.A., seus agentes, operadores ferroviários ou a terceiros sejam de que natureza forem, designadamente os decorrentes do exercício da sua atividade no , prejuízos causados por quaisquer atos, factos ou omissões dos seus trabalhadores ou de qualquer pessoa ou entidade por si contratada ou a cuja colaboração recorrer, ou quaisquer outros que estejam no espaço subconcessionado, realização de obras ou ainda em consequência do mau estado de conservação do local subconcessionado.



3. A IP PATRIMÓNIO não responde por danos ou prejuízos sofridos pelo SUBCONCESSIONÁRIO, seus agentes, entidades por si contratadas, ou terceiros, salvo culpa comprovada dos agentes da IP PATRIMÓNIO no exercício das respetivas funções.
4. Se a IP PATRIMÓNIO tiver de assumir a indemnização de prejuízos que nos termos do presente Contrato são da responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO, este indemnizá-la-á de todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, houver que suportar, no prazo de 60 (sessenta) dias de calendário após a notificação que a IP PATRIMÓNIO lhe faça para tal efeito, acompanhada da documentação respetiva, bem como assistirá à IP PATRIMÓNIO o direito de regresso das quantias que pagou ou que tiver de pagar.
5. Se o SUBCONCESSIONÁRIO tiver de assumir a indemnização de prejuízos que nos termos do presente Contrato são da responsabilidade da IP PATRIMÓNIO, até à conclusão das obras de manutenção e conservação que venham a ficar a cargo da IP PATRIMÓNIO, nos termos previstos na Cláusula Oitava, n.º 2 do presente Contrato, esta indemnizá-lo-á de todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, houver que suportar, no prazo de 60 (sessenta) dias de calendário após a notificação que o SUBCONCESSIONÁRIO lhe faça para tal efeito, acompanhada da documentação respetiva, bem como assistirá ao SUBCONCESSIONÁRIO o direito de regresso das quantias que pagou ou que tiver de pagar.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Seguro (Aguarda SG)

1. O SUBCONCESSIONÁRIO deverá manter enquanto durar a subconcessão, um contrato de seguro patrimonial tipo Multirriscos, no valor de € ____ (____), que garanta os riscos do objeto contratual, resultantes desta subconcessão ou de caso fortuito ou de força maior, com as coberturas obrigatórias de Incêndio, Elementos da Natureza, Riscos Sísmicos.
2. Na apólice referida no n.º 1 deverá designadamente constar:
 - a) Que as indemnizações devidas, ao abrigo da apólice, serão diretamente pagas à Infraestruturas de Portugal, S.A. / IP PATRIMÓNIO e/ou terceiros, nos casos em que esta e/ou terceiros sejam beneficiários ou interessados no seguro;
 - b) Que as reduções de capital ou de garantias, ou alteração, anulação ou substituição da apólice terão que ser previamente aprovadas pela IP PATRIMÓNIO e que o Segurador se obriga a notificar imediatamente a IP PATRIMÓNIO de qualquer incumprimento por parte do SUBCONCESSIONÁRIO, podendo, neste caso, a IP PATRIMÓNIO substituir-se-lhe no cumprimento de quaisquer obrigações;
 - c) Cláusula de atualização anual do capital seguro, de acordo com o índice de atualização publicado trimestralmente pela ASF (Autoridade de Supervisão de Seguros e Fundos de Pensões).



3. As propostas de seguro, nomeadamente os termos e condições, os capitais de cobertura e as franquias têm de ser previamente submetidas à consideração da IP PATRIMÔNIO para sua análise e decisão.
4. As apólices completas, entenda-se o conjunto das condições gerais, especiais e particulares de cada contrato de seguro, subscritas e acompanhadas do respetivo recibo de liquidação, previamente aprovadas pela IP Patrimônio deverão ser apresentadas até ao início da atividade objeto da presente subconcessão, sob pena da mesma se considerar sem efeito, tendo ainda o SUBCONCESSIONÁRIO, ao longo da vigência do contrato, que apresentar os demais comprovativos de liquidação dos prémios e eventuais atualizações sempre que se justifique ou quando interpelado nesse sentido
5. Na eventualidade de se virem a verificar quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias no local subconcessionado, o SUBCONCESSIONÁRIO compromete-se a acautelar adequado seguro, bem como atualizar o valor do capital seguro, referido no ponto 1.
6. As apólices de seguros referentes ao presente contrato e respetivas franquias constituem encargo único do SUBCONCESSIONÁRIO, devendo os contratos de seguro ser celebrados com entidades legalmente autorizadas.
7. Se o SUBCONCESSIONÁRIO não tiver contratado, pago ou atualizado os seguros referidos nos números anteriores poderá a IP PATRIMÔNIO dar imediatamente por finda a presente subconcessão, sem que por isso o SUBCONCESSIONÁRIO tenha direito a qualquer indemnização, ou proceder à celebração ou manutenção do citado seguro, pagando os prémios que forem devidos, assistindo-lhe o direito de regresso, e vencendo-se a correspondente obrigação de pagamento, pelo SUBCONCESSIONÁRIO, no prazo de 2 (dois) dias úteis após interpelação pela IP PATRIMÔNIO.
8. A contratação das apólices referidas na presente cláusula não constitui, em qualquer caso, limitação ou exoneração das obrigações e responsabilidades, legais ou contratuais, do SUBCONCESSIONÁRIO perante a IP PATRIMÔNIO ou perante a lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Sequestro

A IP PATRIMÔNIO poderá promover o sequestro da presente subconcessão em caso de incumprimento grave pelo SUBCONCESSIONÁRIO de obrigações contratuais ou estando o mesmo iminente, aplicando-se quanto a esta matéria o disposto no artigo 421º do Código dos Contratos Públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA



Resgate e Resolução

1. Por razões de interesse público, relacionadas designadamente com a gestão ferroviária, a IP PATRIMÓNIO poderá resgatar a presente subconcessão, decorrido 1/3 (um terço) da vigência do Contrato, devendo para tal notificar o SUBCONCESSIONÁRIO com a antecedência de 120 (cento e vinte dias) dias, por carta registada com aviso de receção ou, em caso desta não ser recebida, por correio eletrónico com recibo de entrega.
2. A IP PATRIMÓNIO poderá ainda resolver o presente Contrato em caso de incumprimento por parte do SUBCONCESSIONÁRIO das obrigações contratuais e, designadamente, em qualquer das seguintes situações:
 - a) Abandono da exploração da subconcessão ou a sua suspensão injustificada;
 - b) Não ter realizado as obras nos termos e condições previstos na Cláusula Oitava;
 - c) Alteração ou desvio do objeto da presente subconcessão;
 - d) Cessão não autorizada de quaisquer direitos ou obrigações respeitantes ao presente Contrato;
 - e) A insolvência, acordo de credores, concordata ou qualquer outra medida através da qual a gestão do SUBCONCESSIONÁRIO seja submetida ao controlo dos respetivos credores;
 - f) Recusa injustificada do SUBCONCESSIONÁRIO em proceder à adequada conservação do parque de estacionamento após a realização das obras de manutenção e conservação que venham a ficar a cargo da IP PATRIMÓNIO, nos termos previstos no n.º 2 da Cláusula Oitava do presente Contrato;
 - g) Mora, no pagamento de qualquer importância devida pelo SUBCONCESSIONÁRIO à IP PATRIMÓNIO, nos termos da Cláusula Terceira do presente Contrato;
 - h) Incumprimento de quaisquer ordens ou instruções fundamentadas e legítimas emanadas de agentes da IP PATRIMÓNIO ou da Infraestruturas de Portugal, S.A., respeitantes designadamente, a procedimentos de segurança abrangidos pelo presente Contrato.
3. A resolução do Contrato será comunicada ao SUBCONCESSIONÁRIO por carta registada com aviso de receção ou, em caso desta não ser recebida, por correio eletrónico com recibo de entrega, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, relativamente à data de produção dos seus efeitos.
4. A resolução nos termos previstos no n.º 2 da presente Cláusula, implica que o SUBCONCESSIONÁRIO se constitua na obrigação de indemnizar a IP PATRIMÓNIO por todos os danos emergentes e pelo pagamento dos lucros cessantes, cujo valor será determinado conforme os termos gerais de direito.



5. Por motivo de interesse público devidamente fundamentado, pode a IP PATRIMÓNIO resolver o presente Contrato, em qualquer altura, mediante pré-aviso de 120 (cento e vinte) dias, resolução esta que será comunicada por carta registada com aviso de receção ou, em caso desta não ser recebida, por correio eletrónico com recibo de entrega, ou resgatá-lo nos casos e nos termos previstos no n.º 1 da presente Cláusula, devendo, caso a resolução ou o resgate ocorram durante o período inicial de vigência do Contrato indemnizar o SUBCONCESSIONÁRIO, nos seguintes termos:
- a) No caso de investimento realizado pelo SUBCONCESSIONÁRIO, a indemnização corresponderá ao valor não amortizado das obras e benfeitorias previstas e aprovadas nos termos da Cláusula Oitava, considerando uma amortização a taxas constantes durante o período de vigência do presente contrato, e no tocante apenas aos investimentos em bens inseparáveis da fração ocupada ou aos bens cuja desmontagem ou separação da fração ocupada implique uma deterioração desproporcionada da mesma;
- b) No caso de não haver investimento realizado pelo SUBCONCESSIONÁRIO, a indemnização corresponderá aos danos emergentes e aos lucros cessantes, nos termos regulados nos n.ºs 5 e 6 do artigo 422.º do CCP.
6. Caso a resolução ou resgate referidos no número anterior ocorram durante o período de renovação do presente Contrato, não advém ao SUBCONCESSIONÁRIO o direito a qualquer indemnização.
7. O valor a considerar para efeitos da alínea a) do n.º 5 da presente Cláusula deve ser objeto de parecer conjunto a emitir obrigatoriamente pelos revisores oficiais de contas da IP PATRIMÓNIO e do SUBCONCESSIONÁRIO, obrigando-se as Partes a solicitar prontamente tal parecer e a prestar aos revisores as informações que estes solicitem para tal efeito, sendo que cada uma das Partes deverá suportar os custos do seu revisor oficial de contas.
8. No caso de a estrutura organizativa do SUBCONCESSIONÁRIO não dispor de revisor oficial de contas, o SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a contratar um revisor oficial de contas para os fins previstos no número anterior.
9. Para efeitos do ressarcimento previsto na alínea b) do n.º 5, o SUBCONCESSIONÁRIO terá de demonstrar o valor a reclamar com todos os elementos necessários e indispensáveis à sua apreciação por parte da IP PATRIMÓNIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

Penalidades

Sem prejuízo dos regimes especiais de penalidades previstos no presente Contrato, o incumprimento imputável ao SUBCONCESSIONÁRIO de quaisquer obrigações que impliquem, ou



não, a resolução do Contrato nos termos da Cláusula anterior, poderá determinar a aplicação, pela IP PATRIMÓNIO, de penalidade pecuniária em montante correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da contrapartida praticada à data do incumprimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Desocupação

1. Findo, por qualquer motivo, o presente Contrato e sem prejuízo do estabelecido no n.º 3 da Cláusula Sétima, o parque de estacionamento e os bens nele integrados serão entregues à IP PATRIMÓNIO em bom estado de conservação, devendo o SUBCONCESSIONÁRIO proceder à sua desocupação no prazo que lhe for indicado pela IP PATRIMÓNIO, sem prejuízo de esta, se assim o entender, poder requerer a entrega do local devoluto, livre de quaisquer instalações implantadas pelo SUBCONCESSIONÁRIO, devendo ser lavrado e subscrito pelas Partes o respetivo Auto de Receção.
2. Se, findo o prazo fixado nos termos do número anterior, o SUBCONCESSIONÁRIO não tiver procedido à desocupação do local subconcessionado e sem prejuízo do direito de se proceder à desocupação coerciva nos termos e ao abrigo dos poderes de autoridade legalmente previstos, o SUBCONCESSIONÁRIO pagará à IP PATRIMÓNIO, enquanto nele se mantiver, uma quantia correspondente ao valor de uma mensalidade, apurada através do cálculo do valor médio da receita mensal dos últimos 12 (doze) meses, ou à média mensal dos meses decorridos, se inferior a 12 (doze) meses, relativa à data em que a desocupação se devesse ter efetuado, por cada mês ou fração de atraso, acrescida de 50% (cinquenta por cento) sobre esse mesmo valor, sendo para este efeito a fração de um mês considerada como mês completo.
3. Se o SUBCONCESSIONÁRIO não entregar o local subconcessionado e os bens nele integrados no devido estado de conservação atendendo à sua utilização, ou se não proceder à entrega do espaço quando a IP PATRIMÓNIO assim o solicite, assistirá a esta o direito de ser indemnizada, podendo, designadamente, proceder aos trabalhos necessários por conta do SUBCONCESSIONÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA



Publicidade

1. O SUBCONCESSIONÁRIO não poderá fazer ou permitir publicidade de qualquer natureza no parque de estacionamento salvo prévia e expressa autorização escrita da IP PATRIMÓNIO para o efeito, e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas.
2. Excetua-se do número anterior, a publicidade de teor institucional da qual conste o logótipo ou denominação de ambas as partes, nomeadamente as definidas nas Condições Técnicas e Comerciais, que constitui o **Anexo II** ao presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Encerramento

O SUBCONCESSIONÁRIO apenas poderá encerrar a sua atividade para a realização de obras, depois de devidamente autorizadas pela IP PATRIMÓNIO.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

Reabastecimento e Lixos

1. Os reabastecimentos necessários ao exercício da atividade do SUBCONCESSIONÁRIO deverão ser feitos obrigatoriamente fora das horas de tráfego de ponta, em período a fixar pela IP PATRIMÓNIO.
2. Todos os lixos e detritos deverão ser depositados no local afixado para o efeito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

Subconcessão e Cessão

A presente subconcessão não é transmissível no todo ou em parte, para terceiros, não podendo também o SUBCONCESSIONÁRIO ceder, seja a que título for, quaisquer direitos ou obrigações dela emergentes ou autorizar a ocupação do parque de estacionamento por terceiros, a qualquer título, sem a prévia autorização escrita da IP PATRIMÓNIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

Correspondência

1. Toda a correspondência que o SUBCONCESSIONÁRIO dirigir, no âmbito deste Contrato à IP PATRIMÓNIO será endereçada para:

IP Património - Administração e Gestão Imobiliária, S.A

Morada: Avenida de Ceuta - Estação Ferroviária de Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa



Email: geral@ippatrimonio.pt

2. Toda a correspondência que a IP PATRIMÓNIO ou seus representantes dirigirem, no âmbito deste Contrato, ao SUBCONCESSIONÁRIO, será endereçada para:

(...)

(...)

Email: (...)

- 3 – As partes acordam que toda a correspondência a dirigir, no âmbito deste contrato, poderá ser realizada por correio eletrónico, considerando estas ser válida esta forma de correspondência, à qual dão o seu consentimento expresso, para envio e receção de notificações e demais correio ao abrigo do presente contrato.

- 4 – As alterações aos referidos endereços só se tornarão efetivas após a receção pelas Partes da respetiva comunicação, efetuada por carta registada com aviso de receção ou, por correio eletrónico com recibo de entrega.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

Legislação Aplicável

As relações entre a IP PATRIMÓNIO e o SUBCONCESSIONÁRIO são regidas, em tudo quanto não estiver especialmente regulado no presente Contrato, pelas disposições legais relativas ao domínio público ferroviário, designadamente as constantes do Decreto-Lei n.º 276/2003, de 4 de Novembro e dos Decretos n.ºs 11928, de 21 de julho de 1926 e 12800, de 7 de dezembro de 1926, mantidos em vigor pelo primeiro diploma, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e ainda na parte aplicável, o estabelecido no Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de maio e pelo Código dos Contratos Públicos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

Foro competente

Para a resolução de todas as questões emergentes de interpretação e execução do presente Contrato, é designado pelas Partes o Tribunal competente da Comarca de Lisboa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

Entrada em vigor

O presente Contrato é assinado na presente data, [retroagindo, porém, os seus efeitos a ___de ____ de ____].



Feito e assinado em Lisboa, aos ____ de já _____ de 20____, em 2 (dois) exemplares de igual valor, ficando um exemplar na posse de cada uma das partes

Pela IP Património - Administração e Gestão Imobiliária, S.A.

Nome: _____

Qualidade: Presidente do Conselho de Administração

Nome:

Qualidade: Vogal do Conselho de Administração

Pela _____

Nome: _____

Qualidade: _____

Nome:

Qualidade: Administrador



Contrato n.º xxx/24/CA/IPP

Anexo I – Identificação / Localização da Subconcessão



Contrato n.º 208/21/CA/IPP

Anexo II – Condições Técnicas e Comerciais