

**CONTRATO DE SUBCONCESSÃO  
DE USO PRIVATIVO PARCIAL DE BEM DO  
DOMÍNIO PÚBLICO FERROVIÁRIO  
PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE UMA  
UNIDADE HOTELEIRA  
NA  
ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA APOLÓNIA**

**CADERNO DE ENCARGOS**





## CADERNO DE ENCARGOS

### 1. Organização e conteúdo do Caderno de Encargos

O presente Caderno de Encargos insere-se no procedimento para atribuição de um direito concessório parcial sobre o bem do domínio público ferroviário identificado na Planta que constitui o Anexo I, através da outorga de um contrato de subconcessão parcial de uso privativo relativo àquele bem e à instalação e exploração de uma unidade hoteleira de tipologia 4\*\*\*\* (quatro estrelas) ou superior, com um mínimo de 120 (cento e vinte) quartos, na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, por prazo de 35 (trinta e cinco) anos, incluindo igualmente a realização de determinadas obras de renovação da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, identificadas neste Caderno de Encargos, e compreende o conjunto de princípios e regras jurídicas e técnicas a incluir no contrato a celebrar.

### 2. Prazo do contrato

O prazo do contrato será de 35 (trinta e cinco) anos a contar da data da respetiva assinatura.

### 3. Preço

1. Como contrapartida do direito de utilização privativa do domínio público ferroviário para o fim objeto do contrato, o subconcessionário pagará à IPP um valor calculado nos termos do clausulado do Contrato de Subconcessão anexo a este Caderno de Encargos
  
2. O valor da componente fixa do preço a pagar à IPP será objeto de atualização nos termos estabelecidos nas cláusulas a incluir no Contrato de Subconcessão.



#### **4. Sociedade concessionária**

O Contrato de Subconcessão será outorgado com uma sociedade constituída pelo adjudicatário, em cujo capital todos os seus membros participarão e cujo objeto social será, exclusivamente, a exploração da subconcessão.

#### **5. Entrada em funcionamento**

A entrada em funcionamento do estabelecimento hoteleiro subconcessionado deverá verificar-se no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses após a data da assinatura do Contrato de Subconcessão.

#### **6. Localização e características mínimas do estabelecimento hoteleiro**

- 1.** O estabelecimento hoteleiro objeto do Contrato de Subconcessão será instalado nas áreas do domínio público ferroviário identificadas na planta constante do Anexo I.
- 2.** As características físicas, técnicas e construtivas mínimas que o estabelecimento hoteleiro deve respeitar encontram-se especificadas no Anexo II.

#### **7. Garantia do cumprimento das obrigações do subconcessionário**

Para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, o subconcessionário deve prestar caução a favor da IPP na forma de garantia bancária exigível à primeira solicitação e válida



até um ano após o termo do contrato, no valor indicado na minuta que consta do Anexo VI ao Programa de Procedimento.

#### **8. Entrega das áreas subconcessionadas**

As áreas subconcessionadas serão entregues ao subconcessionário na data de outorga do contrato, no estado e condições em que elas se encontrarem, sem ónus ou encargos reais ou obrigacionais, salvo os decorrentes da sua integração no domínio público ferroviário, e desocupadas de pessoas e bens móveis.

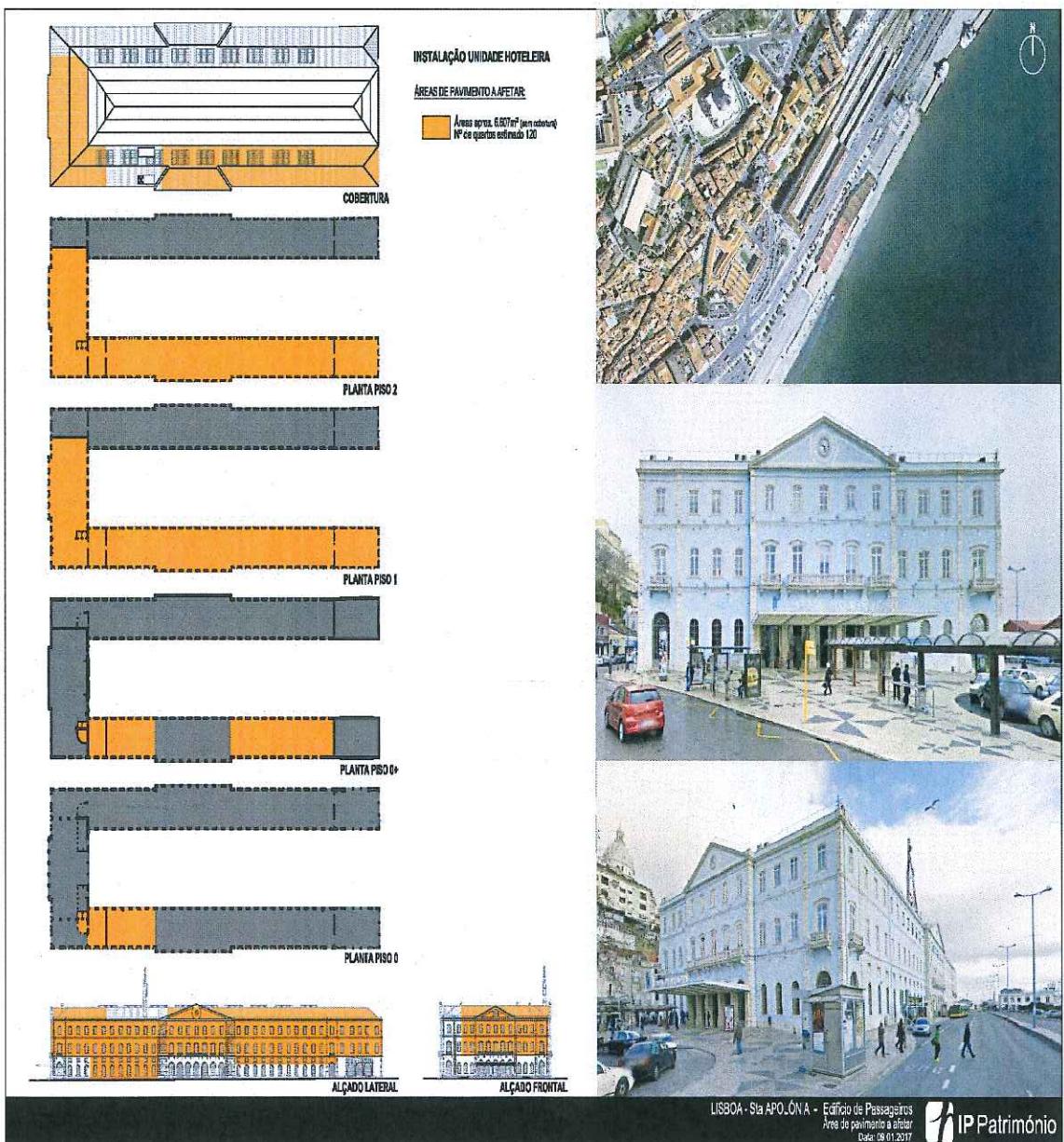
#### **9. Contrato**

As disposições constantes do Anexo III deverão constar do Contrato de Subconcessão.



## Anexo I

### Áreas do domínio público ferroviário que integram a subconcessão





## Anexo II

### Características físicas, técnicas e construtivas mínimas obrigatórias

#### 1. Arquitetura

Os projetos a apresentar deverão respeitar o enquadramento do edifício, através dos elementos caracterizadores como a forma, volumetria geral e geometria de fachada do edifício existente.

As redes de serviço que suportam a área não subconcessionada do edifício deverão ser mantidas e/ou repostas na sua capacidade de operação pelo subconcessionário.

#### 2. Edifício de Passageiros (EP)

As soluções encontradas para resolução do programa do hotel não podem perturbar o funcionamento regular da vertente ferroviária da estação, quer a nível dos serviços existentes no edifício, quer a nível da eventual perturbação na infraestrutura, quer a nível da eventual perturbação dos percursos e dos acessos (entradas, saídas, fluxos de passageiros) e da prestação de informação visual e sonora, que não podem ser alterados nem impedidos, sob pena de perturbarem o serviço ferroviário.

#### 3. Cobertura central sobre as plataformas

O subconcessionário terá de garantir a todo o tempo o acesso à cobertura central sobre as plataformas para ações de manutenção, reparação ou limpeza.

#### 4. Telhado do edifício e acessos à cobertura

Competirá ao subconcessionário a manutenção/conservação da cobertura na zona subconcessionada durante o tempo de vigência da concessão.



É obrigatório garantir em permanência o acesso do Grupo IP à cobertura.

## 5. Outros equipamentos e aspetos a considerar

Durante a vigência da subconcessão, deverá:

- A área subconcessionada ficar distinta e fisicamente separada da parte não subconcessionada;
- Ser garantido acesso permanente à conduta da chaminé da caldeira;
- Ser garantido o acesso permanente ao relógio existente na fachada principal do edifício da estação - dentro da zona a subconcessionar - e cuja manutenção é da responsabilidade da IP;
- Ser garantido o acesso permanente às antenas/rádio link afetas aos serviços de comunicações da IP e da IPT (*co-location*);
- Ser garantido o acesso às redes existentes de cabos destinados a serviços de videovigilância e informação aos passageiros, os de interligação de operadores de telecomunicações ou à rede ORAC, as redes de cabos ITED dos serviços da CP e da IP cuja existência deve ser mantida. Para identificar em detalhe toda a cablagem existente na estação será necessário elaborar um levantamento;
- Ser garantido acesso, quando necessário, a uma galeria técnica que existe - à cota das plataformas - contendo condutas de aquecimento, cabos elétricos e de comunicações.
- Ser garantido o acesso e a manutenção da existência das ligações presentes na estação com ligação aos equipamentos sob gestão da IP Telecom (que presentemente ocupam parte da sobreloja do lado da Rua dos Caminhos de Ferro com equipamentos alojados em salas técnicas na sobreloja da Ala Poente e instalações sociais onde está o Centro de Intervenção de Lisboa e sede do Field Service Sul);
- Ser garantida a compatibilização com as infraestruturas relativas à operação ferroviária, nomeadamente catenária, telecomunicações e sinalização, garantindo



a viabilidade de acesso para efeitos de manutenção e operação da infraestrutura por parte do Grupo IP;

- A alimentação de energia é efetuada através de quadros elétricos distribuídos pelo edifício, pelo que, de modo a ser garantida uniformidade na iluminação, deverá ser assegurado acesso a estes quadros, caso se encontrem dentro da área subconcessionada;
- Ser garantido o acesso e a manutenção da existência no edifício, da rede do sistema de aquecimento central munido de uma caldeira, alimentada através da rede de gás natural, na cave sob a portaria, que suporta uma rede de distribuição de água quente à totalidade dos pisos 1 e 2 e aos depósitos de água na cobertura.

## **6. Elevadores existentes na área a subconcessionar (portaria)**

Estes elevadores farão parte do equipamento a manter na subconcessão, sendo efetuada a sua entrega ao subconcessionário com a assinatura do contrato de subconcessão.

## **7. Acessibilidades**

O acesso de pessoas de mobilidade condicionada a todas as áreas da unidade hoteleira destinadas ao público deverá ser autónomo do complexo ferroviário, sendo que o atual acesso é efetuado pela entrada central do átrio principal da estação.

## **8. Redes drenagem de águas residuais domésticas e pluviais**

As redes de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais deverão garantir ligação direta às redes públicas, não podendo promover descargas para dentro do perímetro da plataforma ferroviária (à exceção dos sistemas atualmente em funcionamento).





## **9. Energia elétrica**

O abastecimento de energia elétrica a todo o edifício é efetuado a partir de um PT privativo, instalado a cerca do meio do corpo da ala nascente (lado rio). Trata-se de um PT 1000 KVA de potência instalada. A rede elétrica de distribuição atravessa os espaços do piso 1 e 2 a subconcessionar, pelo que implica que sejam efetuados dois projetos (da instalação existente e da nova área a concessionar) de modo a garantir a separação das redes e ser definido de que forma ficará o caminho de cabos para alimentar as várias partes do edifício que não serão subconcessionadas.

Deverão ser removidos os circuitos de energia socorrida que alimentam os pisos das áreas a subconcessionar.

As armaduras de iluminação T5 existentes na área a subconcessionar deverão ser desmontadas e entregues à IP.

A alimentação, manutenção e conservação da iluminação decorativa nas fachadas subconcessionadas é da responsabilidade do subconcessionário.

## **10. Pára-raios (torre metálica na cobertura)**

Deve ser mantida a existência do pára-raios.

## **11. Sistema de aquecimento centralizado**

Os radiadores em ferro fundido existentes nos espaços a subconcessionar, deverão ser desmontados e entregues intactos à IP.

## **12. Climatização dos compartimentos (ex-gabinetes)**

Os aparelhos de ar condicionado tipo multi-split / split, deverão ser desmontados e entregues intactos à IP.



Os aparelhos que utilizam ainda gás r22/r407, devem ser considerados como resíduo, e deverá ser efetuada a recolha do gás e encaminhados para entidade licenciada para o efeito.

### **13. Segurança**

O projeto de proteção do edifício contra incêndios da área subconcessionada deve apresentar a ligação à central geral do edifício.

A central de alarme e deteção de incêndios, que cobre todo o edifício, está localizada na atual portaria de entrada para os pisos superiores - portanto dentro da área a subconcessionar. Por este motivo, deverá ser efetuado o respetivo projeto de alterações, onde a central de alarme deverá ficar localizada em área da IP.

### **14. Sistema Anti pombos**

O sistema anti pombos existente na estação possui simultaneamente uma parte fixa neutra (picos) e alguns mecanismos eletrificados. Nas áreas que fiquem sob gestão do subconcessionário, este sistema deve ser mantido e alimentado por conta do subconcessionário.

### **15. Elementos patrimoniais**

A IPP reserva-se o direito de identificar bens patrimoniais associados ao próprio edifício que deverão ser preservados, nomeadamente, painéis azulejares, relógio, mobiliário.

Na portaria do espaço a subconcessionar existem colunas e revestimentos em brecha da Arrábida assim como serralharias que não podem ser removidas. De igual modo todas as demolições que envolvam cantarias, serralharias e carpintarias antigas deverão ser devidamente identificadas antes de qualquer intervenção.



## Anexo III

### Clausulado do Contrato de Subconcessão

#### § 1.º

##### Objeto, âmbito e prazo da concessão

###### Cláusula 1.ª

###### Objeto

O contrato tem como objeto a atribuição de um direito concessório parcial sobre o bem do domínio público ferroviário identificado na planta que constitui o Anexo I, através da outorga de um contrato de subconcessão parcial de uso privativo relativo àquele bem e à instalação e exploração de uma unidade hoteleira de tipologia [4\*\*\*\* (quatro estrelas) / 5\*\*\* (cinco estrelas)<sup>1</sup>], com [120 (cento e vinte) quartos<sup>2</sup>], na Estação Ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa, pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos a contar da outorga deste contrato, incluindo igualmente a realização de determinadas obras de renovação da Estação Ferroviária de Santa Apolónia, nele identificadas.

###### Cláusula 2.ª

###### Natureza

O contrato tem natureza concessória, sendo celebrado ao abrigo da Concessão de Exploração de Bens do Domínio Público Ferroviário celebrado entre a Infraestruturas de Portugal, S.A., a IPP, nos termos da qual compete a esta última gerir e explorar os bens do domínio público ferroviário sob

<sup>1</sup> Eliminar, na versão de assinatura, o que não for aplicável.

<sup>2</sup> Alterar, na versão de assinatura, o número de quartos de acordo com a proposta adjudicada. O número mínimo de quartos é 120 (cento e vinte).





jurisdição da primeira, designadamente através da atribuição a terceiros de direitos de utilização privativa daqueles bens.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Lei aplicável**

1. O contrato está sujeito à Lei Portuguesa, sendo regido, em tudo o que não estiver especialmente regulado no respetivo clausulado, 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 11.928, de 21 de Julho de 1926, e 12.800, de 7 de Dezembro de 1926, mantidas em vigor pelo primeiro diploma, e, bem assim, pelas disposições do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, e ainda, na parte aplicável, pelo estabelecido no Decreto-Lei n.º 91/2015, de 29 de Maio, bem como pelas regras constantes da Parte III do Código dos Contratos Públicos, no que for aplicável.
2. As referências feitas neste Contrato a diplomas legais incluem a referência àqueles que os substituem ou modifiquem.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Delimitação física das áreas concessionadas**

As áreas cuja utilização privativa é atribuída ao subconcessionário encontram-se delimitadas na planta constante do Anexo I, que faz parte integrante do presente Contrato.

### **Cláusula 5.ª**

#### **Utilização do domínio público**

As áreas cuja utilização é cedida ao subconcessionário destinam-se exclusivamente à instalação e exploração de uma unidade hoteleira de tipologia [4\*\*\*\* (quatro estrelas) / 5\*\*\* (cinco estrelas)<sup>3</sup>], e à exploração de serviços acessórios (*e.g.*, serviços de restauração, bar, *spa*, cabeleireiro), devidamente autorizados, caso a caso, pela IPP, não lhes podendo ser dado outro uso.

<sup>3</sup> Eliminar, na versão de assinatura, o que não for aplicável.





### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

#### **Prazo da concessão**

O presente Contrato vigora por um período de 35 (trinta e cinco) anos a contar da data da sua assinatura.

### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

#### **Instalação e entrada em funcionamento do estabelecimento**

1. As obras necessárias à instalação do estabelecimento hoteleiro a instalar devem ficar concluídas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de assinatura deste Contrato, devendo a respetiva abertura ao público ter lugar nesse prazo.
2. O subconcessionário celebra nesta data com a [•]<sup>4</sup> um contrato de exploração comercial de que uma cópia figura no Anexo III a este Contrato.
3. O contrato referido no número anterior não pode ser alterado sem o consentimento expresso e prévio da IPP.
4. O contrato referido no número anterior não pode ser alterado, denunciado ou rescindido, por qualquer das partes nele outorgantes sem que a IPP seja notificada dessa intenção, pela subconcessionária, que lhe deve comunicar de imediato qualquer indicação que receba da sua contraparte nesse sentido, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

### **§ 2.<sup>a</sup>**

#### **Sociedade concessionária**

---

<sup>4</sup> Completar, se aplicável, nos termos da proposta adjudicada. Se não for aplicável, eliminar os n.ºs 2 a 4 por inteiro.



### **Cláusula 8.ª**

#### **Objeto social, sede, forma e capital do subconcessionário**

- 1.** O subconcessionário tem como objeto social exclusivo o exercício das atividades que, nos termos do presente contrato, lhe incumbem, devendo manter, ao longo de toda a vigência do mesmo, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade anónima, regulada pela Lei Portuguesa.
- 2.** A oneração de ações representativas do capital social do subconcessionário dependerá, sob pena de nulidade, de autorização prévia escrita da IPP.

### **Cláusula 9.ª**

#### **Estrutura acionista do subconcessionário**

- 1.** No capital social do subconcessionário participam o [adjudicatário / todos os membros do agrupamento adjudicatário<sup>5</sup>].
- 2.** A transmissão de ações representativas do capital social do subconcessionário é expressamente proibida até 3 (três) anos após a entrada em funcionamento do estabelecimento hoteleiro cuja instalação e exploração é objeto do Contrato.

### **§ 3.ª**

#### **Obrigações do subconcessionário**

### **Cláusula 10.ª**

#### **Obrigações gerais do subconcessionário**

- 1.** Para além das demais obrigações previstas no presente contrato, o subconcessionário fica, pelo mesmo, obrigado a:

---

<sup>5</sup> Adotar na versão de assinatura a versão que se aplicar à estrutura do adjudicatário.



- a. Projetar, instalar, gerir e explorar um estabelecimento hoteleiro de tipologia [4\*\*\*\* (quatro estrelas) / 5\*\*\* (cinco estrelas)<sup>6</sup>] na Estação de Santa Apolónia, em Lisboa, no espaço indicado no Anexo I, respeitando a proposta apresentada a concurso;
- b. Independentemente da categoria atribuída ao estabelecimento hoteleiro a instalar pelo subconcessionário, manter um serviço de refeições 7 (sete) dias por semana, incluindo almoço e jantar, em espaço adequado do estabelecimento hoteleiro;
- c. Executar, a expensas suas, as obras necessárias à instalação do estabelecimento hoteleiro;
- d. Pagar pontualmente à IPP a contrapartida pela utilização privativa das áreas concessionadas prevista no presente Contrato;
- e. Garantir que da sua atividade não resulta qualquer perigo para o ambiente, higiene e saúde públicas e para a segurança e comodidade dos clientes do estabelecimento, dos utentes da Estação de Santa Apolónia e para o público em geral;
- f. Exercer a sua atividade de forma continuada e ininterrupta, mantendo o estabelecimento hoteleiro permanentemente aberto ao público e não procedendo ao seu encerramento exceto nos casos previstos no presente Contrato;
- g. Manter o estabelecimento em bom estado de conservação, funcionamento, segurança e limpeza, efetuando, a expensas suas e em devido tempo, as reparações, renovações e adaptações que para o efeito se venham a tornar necessárias;
- h. Tomar as medidas necessárias para assegurar a defesa do domínio público ferroviário, no que se refere às áreas cedidas, comunicando de imediato à IPP qualquer facto que possa pôr em causa esse domínio e abstendo-se ele próprio de por qualquer forma o pôr em causa;

---

<sup>6</sup> Eliminar, na versão de assinatura, o que não for aplicável.



- i. Informar imediatamente a IPP de qualquer circunstância que possa condicionar a normal execução do Contrato, designadamente qualquer evento que possa prejudicar, impedir, tornar mais oneroso, mais prolongado ou difícil o cumprimento de qualquer das obrigações por si assumidas ou que possam constituir causa de resolução do mesmo;
  - j. Fornecer à IPP todas as informações relativas à concessão previstas no presente Contrato;
  - k. Permitir à IPP, através de quem esta designe para o efeito, a inspeção, em qualquer momento e sem prévio aviso, das instalações exploradas;
  - l. Cumprir e fazer cumprir as leis e regulamentos vigentes, bem como as determinações que, nos termos da lei e do presente contrato, lhe forem endereçadas pela IPP;
  - m. Observar e fazer observar por eventuais subcontratados ou fornecedores, designadamente por quem venha a contratar para a realização de quaisquer obras destinadas à instalação ou à conservação e reparação do estabelecimento hoteleiro, as leis e regulamentos aplicáveis, em particular em matéria de ambiente, segurança e saúde no trabalho;
  - n. Cumprir, no projeto a submeter à aprovação da IPP, os requisitos técnicos mínimos previstos no Anexo II ao corpo do Caderno de Encargos;
  - o. Cumprir, designadamente no projeto referido na alínea anterior, o conteúdo da proposta adjudicada no concurso que conduziu à assinatura deste contrato;
  - p. Realizar as obras referidas no Cláusula 17.º, n.º 3.
2. Entende-se que o estabelecimento hoteleiro a instalar pelo subconcessionário tem a categoria de [4\*\*\*\* (quatro estrelas) / 5\*\*\*\*\* (cinco estrelas)<sup>7</sup>] sempre e logo que essa categoria lhe seja atribuída pelo organismo competente do Estado, nos termos da lei aplicável.

<sup>7</sup> Eliminar, na versão de assinatura, o que não for aplicável.



## Cláusula 11.<sup>a</sup>

### Deveres de informação do subconcessionário

1. O subconcessionário deve remeter à IPP, até ao dia 30 de Junho de cada ano de vigência do Contrato, os documentos de prestação de contas legalmente exigidos, bem como a certificação legal das contas, o parecer do órgão de fiscalização e o relatório dos auditores externos, caso existam.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o subconcessionário deve ainda facultar à IPP todos os elementos informativos pertinentes e atualizados relativos à atividade por si desenvolvida, designadamente estatísticas e registos referentes à exploração, bem como elementos de natureza económico-financeira demonstrativos do andamento do negócio, sempre que tal lhe seja solicitado pela IPP.

## Cláusula 12.<sup>a</sup>

### Preço

1. Como contrapartida do direito de utilização do domínio público ferroviário para o fim objecto do contrato, o subconcessionário paga à IPP um preço igual à soma das seguintes componentes:

- a) Uma componente fixa, cujo valor nominal anual, a preços de 1 de Janeiro de 2018, é o seguinte<sup>8</sup>:

Ano	Valor Fixo	Ano	Valor Fixo	Ano	Valor Fixo
2018		2030		2042	
2019		2031		2043	
2020		2032		2044	
2021		2033		2045	
2022		2034		2046	

<sup>8</sup> Preencher o quadro, na versão de assinatura, de acordo com a proposta adjudicada. Os valores do primeiro e último anos serão ajustados à data real de assinatura do contrato.



2023		2035		2047	
2024		2036		2048	
2025		2037		2049	
2026		2038		2050	
2027		2039		2051	
2028		2040		2052	
2029		2041		2053	

**b)** Uma componente variável, que incidirá sobre a faturação bruta anual do estabelecimento hoteleiro, que será determinada pela aplicação das seguintes percentagens anuais<sup>9</sup>:

Ano	Valor Fixo	Ano	Valor Fixo	Ano	Valor Fixo
2018		2030		2042	
2019		2031		2043	
2020		2032		2044	
2021		2033		2045	
2022		2034		2046	
2023		2035		2047	
2024		2036		2048	
2025		2037		2049	
2026		2038		2050	
2027		2039		2051	
2028		2040		2052	
2029		2041		2053	

<sup>9</sup> Preencher o quadro, na versão de assinatura, de acordo com a proposta adjudicada.



2. Para efeitos do previsto no número anterior, serão consideradas receitas todos os proveitos resultantes da utilização dos espaços cedidos, independentemente da atividade que em concreto os tenha gerado e qualquer que seja a sua natureza e incluindo todas as unidades de negócio ligadas e/ou instaladas no estabelecimento hoteleiro, desconsiderando o valor do Imposto sobre o Valor Acrescentado.
3. Os valores da componente fixa identificados no n.º 1 serão objeto de atualização anual, a partir, inclusive, do quinto trimestre em que for devida tal componente, por aplicação do Índice de Preços ao Consumidor para o Continente, sem habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, devendo a IPP notificar o subconcessionário por escrito dessa atualização até 30 dias depois do termo do referido quinto trimestre de vigência do Contrato ou da última atualização, conforme aplicável.

#### **Cláusula 13.ª**

##### **Pagamento do preço**

1. Em prazo não inferior a 20 (vinte) dias antes do termo de cada trimestre de vigência do presente Contrato, a IPP enviará ao subconcessionário fatura relativa ao pagamento de 25% da componente fixa do preço do ano em causa, devendo o subconcessionário proceder ao respetivo pagamento até ao último dia do trimestre em causa ou, se este não for dia útil, no dia útil imediatamente seguinte.
2. Em 30 (trinta) de Junho, 30 (trinta) de Setembro e 31 (trinta e um) de Dezembro de cada ano, o subconcessionário pagará à IPP, por conta da parte variável da remuneração devida em relação a esse ano, um montante igual a 25% do valor global da componente variável do preço paga em referência ao ano civil anterior, devendo esta emitir as competentes faturas.
3. Até 28 (vinte e oito) de Fevereiro de cada ano, o subconcessionário envia à IPP uma nota de liquidação da componente variável do preço referente ao ano civil anterior, acompanhada de documentação suficiente e idónea para a demonstração da faturação sobre a qual foi calculada.





4. A IPP deve tomar posição sobre a indicação do subconcessionário que lhe for transmitida nos termos do número anterior até 15 (quinze) de Março, emitindo, até essa data, sem prejuízo do disposto no número seguinte, fatura ou nota de crédito respeitante àquele valor, deduzido dos pagamentos já realizados nos termos do n.º 2, devendo o subconcessionário efetuar o respetivo pagamento em 30 (trinta) de Março.
5. Se a IPP entender que o valor da componente variável do preço que lhe é devido é superior ao indicado pelo subconcessionário, deve indicar-lhe qual o montante excedente em causa, aplicando-se as disposições dos n.ºs 6 a 9 deste Cláusula.
6. A IPP pode, a qualquer momento, proceder à auditoria da contabilidade e dos registos e documentos do subconcessionário com vista a averiguar do cumprimento do presente Contrato, designadamente no que se refere ao cálculo de qualquer dos valores da componente variável do preço, mesmo que estes já lhe tenham sido pagos.
7. À auditoria referida no número anterior não é aplicável pré-aviso acordado na cláusula 24.ª deste Contrato.
8. O subconcessionário tem o dever de disponibilizar toda a informação, designadamente contabilística, que seja útil à confirmação dos valores da componente variável do preço ou que lhe tenha sido solicitada, a esse propósito, pela IPP, devendo colaborar ativamente com esta para que sejam apurados os valores em causa.
9. Caso, do procedimento referido no n.º 5, não resultar um valor aceite por ambas as partes, será o assunto definitivamente resolvido nos termos da cláusula compromissória.
10. O não pagamento atempado do preço, para além de constituir motivo de resolução com justa causa do contrato, determinará a obrigação do subconcessionário de pagar juros de mora à IPP calculados à taxa de juro de mora comercial acrescida de 4%.
11. O preço apenas será devido, na componente fixa, a partir do vigésimo quinto mês, inclusive, após a outorga do presente contrato e, na componente variável, a partir do trigésimo mês, inclusive, após a outorga do presente contrato ou, se anterior, da data de abertura ao público de parte ou da totalidade do estabelecimento hoteleiro.
12. O preço será sempre pago, designadamente nos termos do número anterior, ainda que as obras de construção do estabelecimento hoteleiro não estejam concluídas ou que o



estabelecimento hoteleiro não esteja aberto ao público, em ambos os casos no prazo contratual.

13. O valor dos pagamentos da componente variável, a realizar no primeiro ano após o decurso do prazo referido no número 11, terão por base de cálculo o valor de receitas anuais utilizado pela IPP para a avaliação das propostas no concurso que conduziu à assinatura do presente Contrato, em referência a idêntico período de tempo.
14. As obrigações de pagamento do preço, seja na componente fixa, seja na componente variável, serão proporcionalmente ajustadas no primeiro e no último anos civis de vigência do presente Contrato caso estes não coincidam com um ano civil.

#### **Cláusula 14.<sup>a</sup>**

##### **Risco**

1. O subconcessionário assume, expressa, integral e exclusivamente, a responsabilidade por todos os riscos inerentes ao Contrato, incluindo os riscos relacionados com a instalação e a exploração da unidade hoteleira e com a procura.
2. A IPP não assume qualquer risco, nem responsabilidade, no que respeita ao desenvolvimento das atividades do subconcessionário, seja a que título for.

#### **§ 4.<sup>a</sup>**

##### **Instalação, conservação e exploração do estabelecimento hoteleiro**

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup>**

##### **Licenças**

1. É da exclusiva responsabilidade do subconcessionário a obtenção, manutenção e custeio de quaisquer licenças e autorizações necessárias à execução de quaisquer obras nas áreas cedidas e, bem, assim, ao exercício das atividades a desenvolver.



2. O subconcessionário deve remeter à IPP cópia de todas as licenças e autorizações emitidas por entidades terceiras, nos termos do número anterior, no prazo de 5 (cinco) dias após a sua atribuição.

#### **Cláusula 16.ª**

##### **Despesas e encargos**

1. O subconcessionário deve suportar todos os encargos relacionados com a execução de obras destinadas à instalação da unidade hoteleira, incluindo todos os arranjos interiores ou exteriores, bem como os relacionados com a exploração da unidade hoteleira.
2. O subconcessionário é responsável pela contratação direta e pelo pagamento aos respetivos fornecedores de todos os consumos relacionados com a utilização dos espaços cedidos e do estabelecimento hoteleiro, incluindo todas as despesas com consumos de água, eletricidade e gás, bem como quaisquer outros que estejam diretamente relacionados com a exploração, designadamente quaisquer contribuições, multas, ou taxas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. A IPP suportará o Imposto Municipal sobre Imóveis que incida sobre a parte do edifício da Estação de S. Apolónia alocada à concessão.
4. Para os efeitos previstos na parte final do n.º 2, a IPP emitirá, se tal for necessário, as competentes faturas ao subconcessionário, que as deverá pagar no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
5. O subconcessionário deve contratar e custear os serviços de limpeza urbana e recolha de resíduos sólidos do estabelecimento concessionado.

#### **Cláusula 17.ª**

##### **Projeto e obras de instalação**

1. O subconcessionário deve apresentar à IPP o projeto definitivo de execução da unidade hoteleira a instalar no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a assinatura do presente Contrato.





2. O projeto referido no número anterior tem por base a proposta adjudicada, sem prejuízo das alterações decorrentes de imposições das entidades oficiais competentes para a sua aprovação.
3. O projeto deve incluir a realização, a expensas do subconcessionário, das obras indicadas no Anexo II - execução de novos acessos verticais aos espaços não subconcessionados (ala Poente), de equipamentos mecânicos e de espaços de circulação, que deverão ser realizadas com equipamentos e acabamentos equivalentes aos existentes nos acessos principais do edifício.
4. O projeto de execução, bem como todas as suas alterações, será submetido a aprovação da IPP, devendo esta pronunciar-se no prazo de 60 (sessenta) dias, findos os quais, no seu silêncio, se presumirá aprovado o projeto de execução ou as suas alterações, conforme aplicável.
5. As obras de instalação do estabelecimento hoteleiro apenas se podem iniciar depois da aprovação, expressa ou tácita, do projeto de execução pela IPP e após emissão pelas entidades competentes das licenças e autorizações necessárias.

#### **Cláusula 18.<sup>a</sup>**

##### **Conservação, renovação ou adaptação do estabelecimento hoteleiro**

1. O subconcessionário deve promover, a suas expensas, todos os trabalhos e obras necessários para manter em bom estado de conservação, funcionamento e segurança o estabelecimento hoteleiro explorado.
2. A realização de quaisquer trabalhos ou obras de reparação, renovação ou adaptação do estabelecimento hoteleiro carece de prévia aprovação expressa da IPP, devendo o subconcessionário enviar-lhe, para o efeito, os respetivos projetos devidamente instruídos, com indicação dos prazos de execução.
3. A IPP poderá fiscalizar as obras e trabalhos referidos nos números anteriores.



4. A IPP poderá mandar efetuar as referidas obras, reparações e limpezas no caso de o subconcessionário não as efetuar depois de notificado para o efeito, sendo os respetivos custos suportados por este, sem prejuízo das sanções a que possa haver lugar.
5. Os trabalhos referidos no número anterior poderão implicar a interrupção, para a sua realização, da atividade do subconcessionário, não lhe assistindo por tal facto qualquer indemnização ou compensação.
6. No caso de realização, pelo subconcessionário, de obras que impliquem o encerramento provisório do estabelecimento hoteleiro, a retoma da exploração só poderá ocorrer após vistoria final da IPP e uma vez emitidas as licenças ou autorizações administrativas necessárias.
7. O subconcessionário fica obrigado a conservar e pintar a fachada da parte do edifício que está alocada ao estabelecimento hoteleiro, bem como as partes do piso zero da fachada da ala nascente (Avenida Infante D. Henrique) e ala sul (frente da Estação) que se encontram na projeção vertical dessa parte do edifício.
8. A pintura que se refere o número anterior não será efetuada com um intervalo superior a 7 (sete) anos relativamente à pintura anterior.

#### **Cláusula 19.<sup>a</sup>**

##### **Aprovações e autorizações da IPP**

1. A aprovação ou não aprovação, pela IPP, de quaisquer projetos referidos no Contrato não acarreta qualquer responsabilidade para esta, nem exonera o subconcessionário do cumprimento pontual das obrigações assumidas no contrato ou da responsabilidade que lhe advenha da imperfeição daqueles ou da execução das obras.
2. Os prazos de emissão, pela IPP, de autorizações ou aprovações previstas no presente contrato contam-se da submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar, e suspendem-se com o pedido, pela IPP, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.





## Cláusula 20.<sup>a</sup>

### Obras e ordenamento na zona ferroviária envolvente

1. O subconcessionário reconhece que o ordenamento da zona ferroviária onde se insere a área objeto do contrato pode ser alterado, em qualquer momento, pela IP - Infraestruturas de Portugal, S.A..
2. Sempre que, por iniciativa, imposição ou decisão da IP - Infraestruturas de Portugal, S.A., se realizarem obras na zona envolvente da área objeto do contrato, nomeadamente intervenções na rede ferroviária ou no edifício da Estação de Santa Apolónia que afetem a circulação automóvel ou pedestre, a IPP procurará, previamente à realização de tais obras, promover a consulta ao subconcessionário, de modo a que sejam minimizados os efeitos negativos que as obras possam vir a provocar na exploração do estabelecimento hoteleiro e notificará o subconcessionário, com antecedência, da data prevista para o respetivo início e conclusão.
3. O subconcessionário não terá direito a qualquer indemnização ou compensação pela eventual diminuição de clientela que tais obras ou ordenamento lhe possam ocasionar.

## Cláusula 21.<sup>a</sup>

### Regime de exploração e abertura ao público

1. A gestão e a exploração da unidade hoteleira serão conduzidas pelo subconcessionário com total autonomia, nomeadamente no que se refere à política comercial, de contratação, de gestão de pessoal e de aquisição de bens e serviços.
2. O estabelecimento hoteleiro deve estar permanentemente aberto ao público, todos os dias do ano, ficando expressamente vedado o seu encerramento, salvo nas seguintes circunstâncias:
  - a. Se tal for necessário para a realização de obras de conservação, renovação ou adaptação da unidade hoteleira, mediante autorização prévia e expressa da IPP;
  - b. Por imposição de qualquer entidade pública, designadamente autoridades judiciais, com competência para o efeito.



3. O presente contrato cessará a sua vigência caso a unidade hoteleira instalada se mantiver encerrada ao público devido a causa imputável ao subconcessionário por um período consecutivo de 1 (um) mês ou, independentemente da causa de tal encerramento, por períodos interpolados que somem 2 (dois) meses, salvo acordo em contrário das partes.
4. Em caso de cessação da vigência do contrato nos termos do número anterior, o subconcessionário não terá direito a qualquer indemnização, compensação, resarcimento ou direito de qualquer natureza, mesmo que não patrimonial, perante a IPP.

#### **Cláusula 22.<sup>a</sup>**

##### **Afixação de logotipos e publicidade**

1. O subconcessionário terá o direito de afixar logotipos ou outras mensagens de carácter informativo, direcional ou publicitário referentes ao estabelecimento hoteleiro nos locais da fachada da Estação de Santa Apolónia que forem aprovados pela IPP, sem prejuízo da necessidade de obter as licenças, designadamente municipais, que forem aplicáveis.
2. Sem prejuízo do previsto no número anterior, o subconcessionário não poderá afixar publicidade a qualquer marca, produto ou serviço salvo autorização prévia e expressa da IPP, que poderá ser condicionada ao pagamento de uma contraprestação monetária a fixar em cada caso por esta.

#### **Cláusula 23.<sup>a</sup>**

##### **Pessoal**

O subconcessionário será responsável pela perfeita apresentação, disciplina e correção do seu pessoal no atendimento dos utentes e demais utilizadores da unidade hoteleira.

#### **§ 5.<sup>a</sup>**

##### **Fiscalização, responsabilidade e seguros**





### **Cláusula 24.ª**

#### **Fiscalização e inspeção da IPP**

1. A IPP pode fiscalizar o modo de execução do contrato e inspecionar os espaços cuja utilização privativa é cedida ao subconcessionário, sendo garantido o acesso permanente aos mesmos por parte dos seus representantes.
2. A IPP terá acesso, a qualquer momento e com um pré-aviso de 3 (três) dias, a todos os documentos, incluindo regtos de caixa, livros de contabilidade, faturas e recibos do subconcessionário, para efeitos de verificação do valor de receitas que, na vigência do contrato, lhe for poer este indicado.

### **Cláusula 25.ª**

#### **Responsabilidade**

1. O subconcessionário responde por todos os danos ou prejuízos sofridos pela IPP, seus agentes, operadores ferroviários ou terceiros, em decorrência da execução do Contrato, sendo responsável perante a IPP por eventuais incumprimentos de terceiros por si subcontratados.
2. Se a IPP tiver de assumir a indemnização de prejuízos que, nos termos do presente Contrato, são da responsabilidade do subconcessionário, este deve indemnizá-lo por todas as despesas que, por esse facto e seja a que título for, a IPP tiver de suportar.

### **Cláusula 26.ª**

#### **Seguros**

1. Durante todo o período de vigência do Contrato, o subconcessionário deverá assegurar a existência e manutenção em vigor, das seguintes apólices de seguros:
  - a. Seguro multirriscos, para o edifício e infraestruturas que estejam sob administração da IPP, no valor do custo de reconstrução, incluindo,



nomeadamente mas não exclusivamente, as coberturas obrigatórias de incêndio e elementos da natureza (incluindo riscos sísmicos), contendo cláusula de atualização anual do capital seguro de acordo com o índice de atualização publicado trimestralmente pela ASF;

- b. Seguro de responsabilidade civil de exploração, com um limite não inferior a €1.000.000,00 (um milhão de euros), incluindo nomeadamente, mas não exclusivamente, responsabilidade civil cruzada, danos causados por painéis publicitários, cargas e descargas, poluição súbita e acidental e bens confiados.

2. Na apólice de seguro referida na alínea a) do número anterior:

- a. Deve constar cláusula de não cancelamento que impeça que a apólice seja cancelada por qualquer razão sem que de tal facto seja antes dado conhecimento à IPP e a esta seja dada possibilidade de, em prazo razoável, sanar o motivo invocado para o cancelamento;
- b. A IPP deve ter a possibilidade de liquidar prémios caso o subconcessionário não o tenha feito atempadamente;
- c. Não deve ser admissível a alteração de capitais, condições ou franquias sem o acordo prévio da IPP.

3. O subconcessionário obriga-se a fornecer cópia integral das apólices contratadas à IPP no prazo de 10 (dez) dias após assinatura do contrato, no caso da apólice identificada na alínea a) do n.º 1 da presente cláusula e no prazo de 10 (dez) dias após a abertura do estabelecimento hoteleiro, no caso da apólice identificada na alínea b) do n.º 1, apresentando comprovativo de que as mesmas se encontram em vigor sempre que aquela o exigir.



## § 6.<sup>a</sup>

### Caução e sanções pecuniárias

#### Cláusula 27.<sup>a</sup>

##### **Garantia do cumprimento das obrigações do subconcessionário**

1. Para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, o subconcessionário presta caução a favor da IPP na forma de garantia bancária exigível à primeira solicitação e válida até um ano após o termo do contrato, no valor, até à abertura do estabelecimento hoteleiro ao público, de 1 (um) milhão de euros e de 300 (trezentos) mil euros, após aquela abertura.
2. A IPP poderá executar a garantia bancária referida no número anterior, na parte necessária, sempre que o subconcessionário se encontre em mora relativamente a qualquer obrigação emergente do contrato, incluindo o pagamento de sanções neste previstas.
3. Sempre que, por virtude do número anterior, a garantia fique reduzida, o subconcessionário está obrigado a reforçá-la até ao valor resultante do número um, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação que para o efeito a IPP lhe enderece.
4. A execução da garantia não prejudica o direito de a IPP proceder à resolução por incumprimento.

#### Cláusula 28.<sup>a</sup>

##### **Sanções pecuniárias**

1. Sem prejuízo da possibilidade de resolução do Contrato, o incumprimento, pelo subconcessionário, de quaisquer deveres ou obrigações dele emergentes ou das determinações da IPP emitidas ao abrigo da lei ou deste Contrato, poderá ser sancionado, por decisão exclusiva da IPP, através da aplicação de multas contratuais, cujo montante





variará, em função da gravidade da falta, entre € 1.000 (mil euros) e € 10.000 (dez mil euros) por dia.

2. A fixação do montante das multas contratuais é da exclusiva competência da IPP.
3. Os valores mínimos e máximos referidos no n.º 1 serão atualizados automaticamente em Janeiro de cada ano, de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor, sem habitação, para o Continente, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística para o ano anterior.
4. A aplicação das multas previstas neste número não prejudica a aplicabilidade de outras sanções contratuais, nem de outras sanções previstas em lei ou regulamento, nem isenta o subconcessionário da responsabilidade civil, criminal e contraordenacional em que incorrer perante a IPP ou terceiro.
5. A aplicação de multas depende de audiência prévia do subconcessionário.

#### **§ 7.º**

#### **Extinção e suspensão da concessão**

##### **Cláusula 29.º**

##### **Caducidade**

1. O Contrato caduca depois de decorrido o prazo previsto na Cláusula 6.º do presente contrato.
2. A posição contratual da IPP será transmitida para a IP - Infraestruturas de Portugal, S.A. se, por qualquer causa, cessar o Contrato de Concessão de Exploração de Bens do Domínio Público Ferroviário celebrado entre as duas empresas.

##### **Cláusula 30.º**

##### **Sequestro**

1. A IPP poderá promover o sequestro, parcial ou total, da concessão, em caso de incumprimento grave, ou estando o mesmo iminente, das obrigações contratuais do subconcessionário, designadamente, sempre que se verifique, ou se afigure iminente, a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração da concessão com consequências



graves para o interesse público e quando se verifiquem deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades objeto da concessão ou no estado geral dos bens concessionados, que comprometam a sua integridade ou a regularidade e continuidade da exploração da concessão.

2. O subconcessionário está obrigado à entrega da concessão no prazo que lhe for fixado pela IPP na notificação da decisão de sequestro da concessão.
3. Logo que seja restabelecido o normal funcionamento da concessão, o subconcessionário é notificado para retomar, na data que lhe for fixada, a sua normal exploração.
4. Se o subconcessionário não puder ou se se opuser a retomar a exploração da concessão ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, a IPP pode resolver o presente Contrato.

#### **Cláusula 31.<sup>a</sup>**

##### **Resgate**

1. Após o decurso de 30 (trinta) anos de vigência do Contrato, a IPP pode resgatar a concessão, devendo para tal notificar o subconcessionário com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.
2. Em caso de resgate, o subconcessionário terá direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

#### **Cláusula 32.<sup>a</sup>**

##### **Resolução**

1. Sem prejuízo da aplicação das sanções pecuniárias previstas no presente contrato, bem como da obrigação de o subconcessionário ressarcir a IPP por eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer natureza a que a sua conduta der eventualmente causa, e do direito daquela de executar a caução, a IPP poderá resolver o contrato em caso de incumprimento grave ou recorrente, pelo subconcessionário, dos deveres e obrigações resultantes do Contrato ou da legislação aplicável, designadamente:



- a. Abandono do estabelecimento;
  - b. Dissolução do subconcessionário ou apresentação do subconcessionário a processo de recuperação de empresas ou outra forma de acordo de credores;
  - c. Falta de prestação ou de reposição da caução, nos termos e prazos previstos no Contrato;
  - d. Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais transitadas em julgado;
  - e. Desobediência às determinações da IPP;
  - f. Qualquer atividade fraudulenta destinada a lesar o interesse público;
  - g. Não pagamento pontual das contrapartidas devidas à IPP;
  - h. Execução de obras sem aprovação prévia da IPP;
  - i. Qualquer lesão ao domínio público ferroviário;
  - j. Cessão não autorizada de quaisquer direitos ou obrigações respeitantes ao Contrato;
  - k. Oposição ao exercício dos poderes de fiscalização e inspeção da IPP;
  - l. Violação das leis e regulamentos que lhe sejam aplicáveis;
  - m. Falta de colaboração nas auditorias realizadas pela IPP com vista ao apuramento ou confirmação de valores da componente variável do preço;
  - n. Ocultação de documentação relevante para as auditorias realizadas pela IPP com vista ao apuramento ou confirmação de valores da componente variável do preço;
  - o. Não substituição da entidade que com o subconcessionário celebrou o contrato cuja cópia constitui o Anexo III ao Contrato nos termos expressamente aceites pela IPP<sup>10</sup>
2. A resolução do Contrato por incumprimento do subconcessionário terá como consequência a perda a favor da IPP das contrapartidas já pagas nos termos contratuais, bem como a reversão gratuita das instalações entretanto efetuadas pelo subconcessionário, que integrarão o domínio público ferroviário.

---

<sup>10</sup> Eliminar esta alínea se não aplicável.



### **Cláusula 33.<sup>a</sup>**

#### **Reversão e desocupação**

- 1.** Com a cessação do Contrato, por qualquer causa, as obras executadas e as instalações construídas no seu âmbito pelo subconcessionário integrarão o domínio público ferroviário.
- 2.** Com a cessação do Contrato, o subconcessionário deverá proceder à desocupação da infraestrutura representada pela unidade hoteleira, entregando-a à IPP, após remoção dos equipamentos e demais objetos removíveis, em perfeito estado de limpeza e conservação, ressalvadas as deteriorações devidas ao seu uso prudente e normal e ao desgaste decorrente do decurso do tempo, sendo realizado auto de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* pela IPP.
- 3.** A extinção da concessão no termo previsto no Contrato não confere ao subconcessionário o direito a qualquer compensação relativamente ao investimento realizado ou ao pagamento de qualquer preço ou valor residual.

### **Cláusula 34.<sup>a</sup>**

#### **Propriedade industrial e intelectual**

O subconcessionário permanecerá titular dos elementos de *know-how* suscetíveis de propriedade industrial, marcas, insígnias, ou outros elementos característicos do seu tipo de exploração da unidade hoteleira, devendo os mesmos ser removidos por este logo que, por qualquer causa, cesse o Contrato.

### **§ 8.<sup>a</sup>**

#### **Cessão e transmissão de direitos**

### **Cláusula 35.<sup>a</sup>**

#### **Proibição de cessão e transmissão de direitos**





1. O subconcessionário não poderá transmitir a titularidade dos direitos conferidos pelo Contrato, no todo ou em parte, nem ceder a sua posição contratual ou por outra forma permitir que terceiro passe a ser titular, mesmo que parcialmente, de qualquer direito emergente do mesmo, salvo autorização prévia expressa da IPP.
2. A violação do disposto no n.º 1 desta cláusula importará a nulidade do ato em causa, sem prejuízo de outras sanções que ao caso couberem.

#### § 9.º

#### Obras na Estação de S. Apolónia

##### Cláusula 36.º

##### Obrigação de realização de obras na Estação de S. Apolónia

1. O subconcessionário tem a obrigação de projetar, licenciar e realizar na Estação de S. Apolónia, sem por isso receber qualquer valor ou compensação, incluindo as obras indicadas no Anexo II - execução de novos acessos verticais aos espaços não subconcessionados (ala Poente), de equipamentos mecânicos e de espaços de circulação, que deverão ser realizadas com equipamentos e acabamentos equivalentes aos existentes nos acessos principais do edifício.
2. As obras em causa deverão estar concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do presente Contrato e serão objeto de auto de receção por parte da IPP.
3. Só com a receção, sem reservas, das obras referidas no n.º 1 poderá abrir ao público o estabelecimento hoteleiro.
4. Durante a realização das obras indicadas no Anexo II, o Subconcessionário deverá garantir o acesso às áreas não subconcessionadas pelo acesso principal existente.





## § 10.<sup>a</sup>

### Resolução de litígios, comunicações e prazos

#### Cláusula 37.a

##### Resolução de litígios

1. Os eventuais conflitos que possam surgir entre as partes em matéria de validade, interpretação, aplicação ou execução do Contrato serão resolvidos por arbitragem.
2. A submissão de qualquer questão a arbitragem não exonera as partes do pontual e atempado cumprimento das disposições do Contrato, nem exonera o subconcessionário do cumprimento das determinações da IPP que, no seu âmbito, lhe forem comunicadas, nem permite ou justifica qualquer interrupção do normal desenvolvimento das atividades do estabelecimento hoteleiro.
3. O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, um nomeado por cada parte e o terceiro escolhido de comum acordo pelos árbitros que as partes tiverem designado.
4. A parte que decida submeter determinado diferendo a arbitragem apresentará à outra parte, através de carta registada com aviso de receção, o requerimento de constituição do Tribunal, contendo a identificação do objeto do litígio e a designação do árbitro e, em simultâneo, a respetiva petição inicial, devendo a outra parte, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da receção daquele requerimento, designar o árbitro de sua nomeação e deduzir a sua defesa, pela mesma forma.
5. Ambos os árbitros designados nos termos do número anterior designarão o terceiro árbitro do tribunal, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da designação do segundo árbitro, cabendo esta designação ao Presidente do Tribunal da Relação de Lisboa, que também nomeará o árbitro da parte que o não tenha feito, caso a mesma não ocorra dentro do prazo aqui fixado.
6. O Tribunal Arbitral considerar-se-á constituído na data em que o terceiro árbitro aceitar a sua nomeação e o comunicar a ambas as partes.
7. O Tribunal Arbitral julgará segundo o direito constituído, não cabendo recurso das suas decisões.





8. A arbitragem decorrerá em Lisboa, funcionando o Tribunal de acordo com as regras fixadas no Contrato, com as regras estabelecidas pelo próprio Tribunal Arbitral e ainda, subsidiariamente, pelo disposto na lei de arbitragem voluntária, devendo ser observado, quanto aos honorários dos árbitros, o regulamento do Centro de Arbitragem Comercial da Associação Comercial de Lisboa - Câmara de Comércio e Indústria Portuguesa, versão de 2014.

#### **Cláusula 38.ª**

##### **Comunicações**

1. Quaisquer comunicações entre as partes relativas ao Contrato são sempre efetuadas por escrito, utilizando um dos seguintes meios:
  - a. Carta registada com aviso de ressecção;
  - b. Correio eletrónico, com aposição de selo temporal eletrónico ou enviado com notificação de ressecção.
2. As comunicações deverão ser endereçadas para as moradas e números das partes para o efeito indicados no contrato.

#### **Cláusula 39.ª**

##### **Prazos**

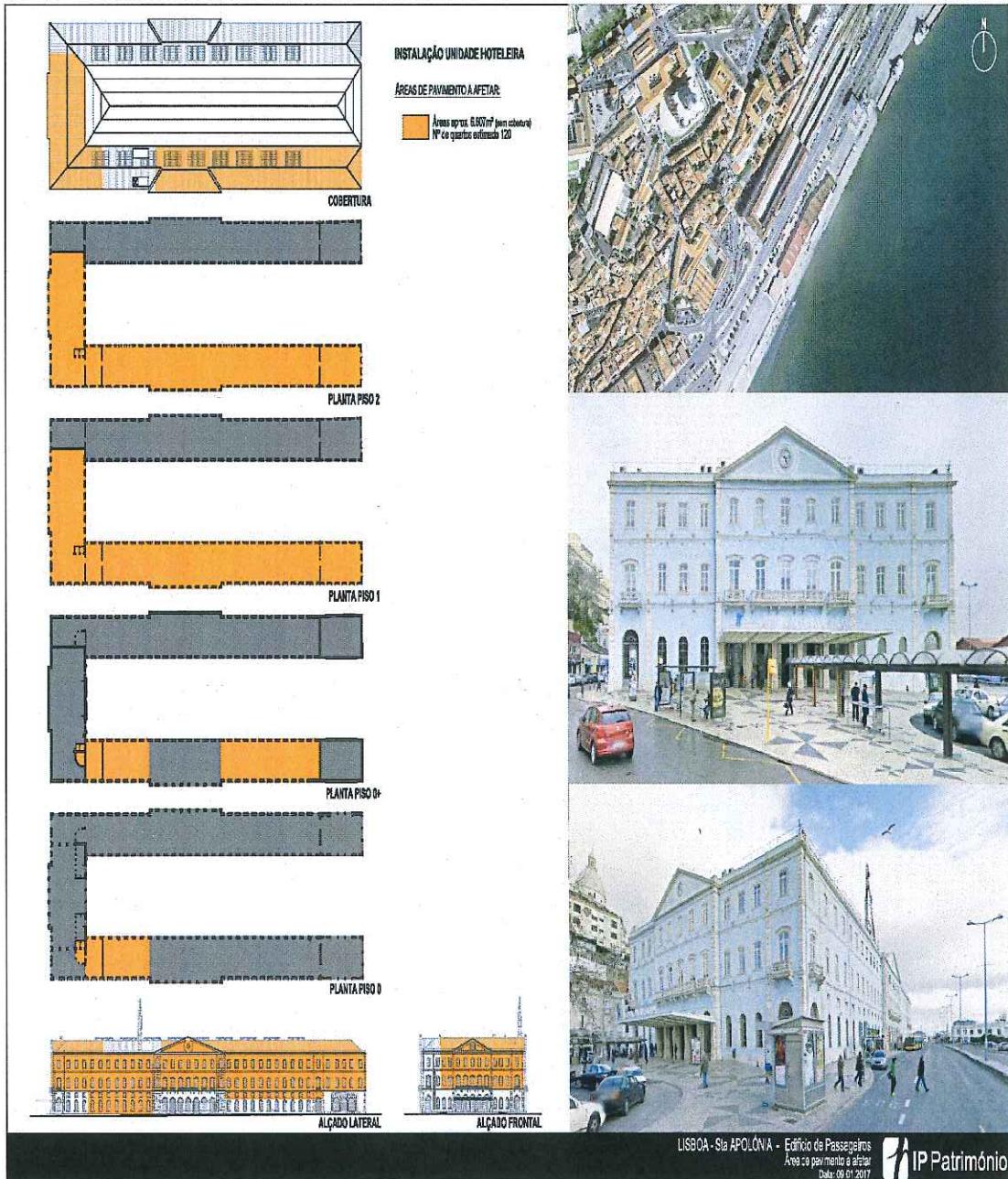
Os prazos fixados no Contrato contam-se em dias ou meses seguidos de calendário salvo se contiverem a indicação de dias úteis, caso em que apenas se contarão os dias em que os serviços da Administração Pública se encontrarem abertos ao público na cidade de Lisboa.





## Anexo I

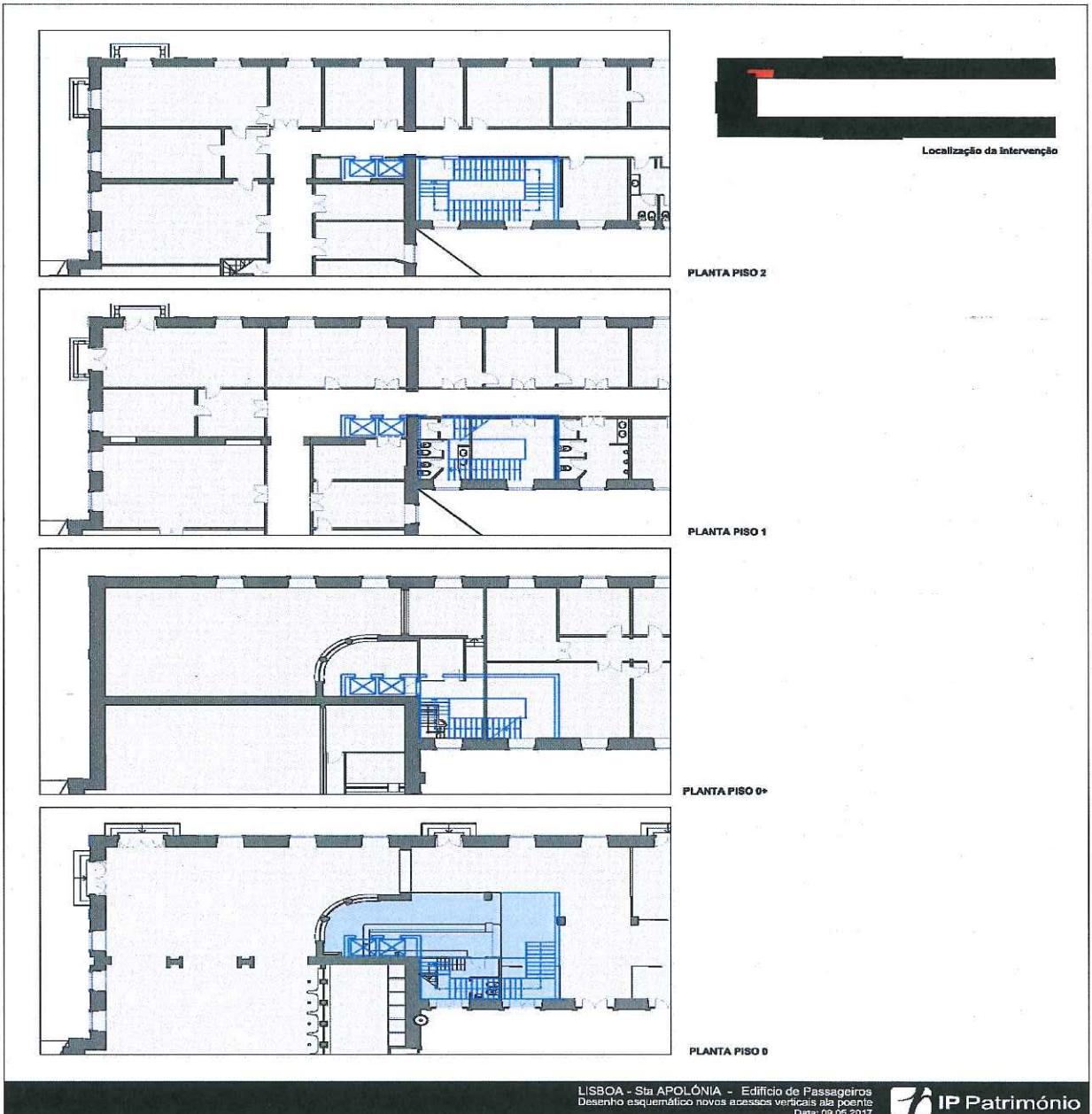
### PEÇAS DESENHADAS DAS ÁREAS DO DOMÍNIO PÚBLICO FERROVIÁRIO CONCEDIDAS





## Anexo II

### Obras a realizar na Estação de S. Apolónia





### Anexo III

#### Contrato celebrado entre o subconcessionário e a entidade exploradora do estabelecimento hoteleiro

