Contrato de Subconcessão de uso privativo das Lojas E e F do Empreendimento da Estação do Rossio, na Linha de Sintra, pertencentes ao domínio público ferroviário

Contrato n.º ___/26/CA/IPP

Entre:

IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 502613092, com sede na Avenida de Ceuta, Estação Ferroviária de Alcântara-Terra, 1300-254 Lisboa, com o capital social de € 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil euros), representada pelo Senhor Dr. Nuno José Pires das Neves, na qualidade de Vogal do Conselho de Administração, com poderes bastantes para o ato, conferidos mediante procuração outorgada pelo Conselho de Administração, adiante designada por IP PATRIMÓNIO

e

_____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva _____, com sede _____, com o capital social de € _____ (_____ euros), representada pelo/a senhora/a _____ na qualidade de _____, com poderes bastantes 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 com a Infraestruturas de Portugal S.A., foram atribuídos à IP PATRIMÓNIO poderes para administrar, gerir e explorar as Lojas E e F do Empreendimento da Estação do Rossio, estando, por força do referido contrato, autorizada a subconcessionar o uso privativo das mesmas;

b) Para simplificação e harmonização dos direitos e obrigações dos utilizadores, a IP PATRIMONIO elaborou um Regulamento de Funcionamento e Utilização do Empreendimento

Estação do Rossio, a seguir abreviadamente designado por REGULAMENTO (Anexo II), e um Regulamento Técnico (Anexo III) que, rubricados pelas Partes, a estas obrigam como parte integrante do presente contrato;

c) 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;

d) Com vista à atribuição de um direito concessório numa área do domínio público ferroviário através da celebração de Contrato de Subconcessão de uso privativo das Lojas E e F do Empreendimento da Estação do Rossio, sitas em domínio público ferroviário, a IP Património lançou procedimento por anúncio, tendente à apresentação de propostas;

e) Por deliberação do Conselho de Administração da IP Património de dia ___/__/2026, no DMS _____-006, avaliadas que foram as propostas recebidas, foi selecionada a proposta apresentada por _____, para a atribuição da referida subconcessão;

f) 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 das referidas Lojas, aprovado por Deliberação do Conselho de Administração da IP Património, de __/__/2026, no DMS n.º _____-006, que se rege pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

1 - Pelo presente contrato a IP PATRIMÓNIO confere ao SUBCONCESSIONÁRIO o direito de utilizar, por sua conta e risco as Lojas E e F do Empreendimento da Estação do Rossio, com a área total de 558,87 m^2 (511 m^2, no piso 0 e 47,87 m^2, no mezanino), sitas no Largo Duque de Cadaval, bem como o uso de espaço para instalação de esplanada exterior, com a área de 109,74 m^2, pertencentes ao domínio público ferroviário, conforme 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 instalação de um restaurante com o conceito _____, não podendo o SUBCONCESSIONÁRIO dar-lhe qualquer outro destino, sem a prévia autorização escrita da IP PATRIMÓNIO.

3 – O estabelecimento que assegura o exercício da atividade mencionada no número anterior assumirá a denominação comercial de "_____", obrigando-se o SUBCONCESSIONÁRIO a não alterar tal denominação sem o prévio consentimento escrito da IP PATRIMÓNIO.

CLÁUSULA SEGUNDA

Prazo de Subconcessão

1 - A presente subconcessão terá a duração de 6 (seis) 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 espaço 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 90 (noventa) 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, a partir do início da vigência do presente contrato, o valor mensal correspondente a 8% (oito por cento) das receitas líquidas de IVA, com um mínimo mensal garantido de € _____ (_____).

2 – Para o cálculo da contrapartida referida no número anterior, o SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a apresentar, impreterivelmente, até ao dia 30 do mês seguinte ao fim de cada período mensal de vigência do contrato, os mapas das receitas líquidas de IVA, relativas ao presente contrato. Como regime especial face ao previsto na Cláusula Décima Terceira, (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 da contrapartida fixa, em vigor em cada momento, por cada mês de atraso.

3 – Para permitir aferir a exatidão dos valores apresentados pelo SUBCONCESSIONÁRIO como correspondentes aos valores de faturação, este autoriza a IP PATRIMÓNIO, a qualquer momento, a fiscalizar a faturação, permitindo-lhe verificar todos os elementos, registos e/ou livros de escrita comercial e fiscal suscetíveis.

4 - A IP PATRIMÓNIO compromete-se a guardar 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.

5 – Aos valores referidos nos n.^{os} 1 e 2 acrescerá o IVA à taxa legal em vigor.

6 - O valor da contrapartida mínima prevista no n.º 1 será 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.

7 - A faturação da contrapartida mínima prevista no n.º 1 será emitida pela IP PATRIMÓNIO com periodicidade mensal, no início do mês anterior ao período a que disser respeito e o pagamento é devido até ao dia 8 (oito) do mês a que disser respeito.

8 - A faturação da contrapartida variável será emitida pela IP PATRIMÓNIO com periodicidade mensal e o pagamento é devido até 30 (trinta) dias, após a data de emissão.

9 - O pagamento poderá ser efetuado pelos seguintes meios:

a) Débito direto, mediante a devolução do respetivo formulário devidamente preenchido e assinado e comprovativo de IBAN;
b) Por multibanco, utilizando a referência que consta da fatura.

10 - Em caso de mora no pagamento das contrapartidas vencer-se-ão juros moratórios calculados à taxa legal em vigor.

CLÁUSULA QUARTA

Participação nas Despesas Comuns

1 - O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a comparticipar, mensalmente nas despesas e encargos comuns com o funcionamento e utilização do Empreendimento da Estação do Rossio, conforme previsto no REGULAMENTO (Anexo II), mediante pagamento à IP PATRIMÓNIO, ou quem esta indicar, da quantia correspondente por m^2/mês à permilagem dos locais subconcessionados à proporção da área afeta ao uso subconcessionado sobre área do Empreendimento da Estação do Rossio.

2 - Para o ano de 2026 a comparticipação acima referida corresponderá aos valores indicativos mensais de € 2.111,99 (dois mil cento e onze euros e noventa e nove cêntimos) de despesas comuns, a que acrescerão ainda as despesas de AVAC, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, devendo ser paga nos trinta dias seguintes à receção da correspondente nota de débito, sendo aplicável, em caso de mora, o estabelecido no n.º 10 da Cláusula Terceira.

3 – A obrigação estabelecida no número anterior vence-se mensalmente.

4 – A obrigação prevista na presente cláusula é devida a partir da data em que se vencer o pagamento da primeira contrapartida mensal.

5 - Nos anos seguintes, a comparticipação referida nos pontos anteriores será atualizada mediante comunicação prévia por parte da IP Património.

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 € _____ (_____ euros), mediante depósito ou transferência bancária para o IBAN: PT50 0781 0112 01120014558 22 / garantia bancária autónoma e irrevogável 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 são da conta do SUBCONCESSIONÁRIO.

4 – O valor da caução prestada será atualizado de acordo com a atualização de preço prevista no n.º 6 da Cláusula Terceira.

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

Manutenção, Conservação, Obras e Benfeitorias

1 – O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a realizar todas as obras, qualquer que seja a sua natureza, e manter o local subconcessionado em bom estado de conservação, funcionamento e segurança, a expensas suas, devendo para tanto efetuar, tempestivamente, todos os trabalhos necessários para o efeito.

2 - A realização de quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias no local subconcessionado, são de conta e risco do SUBCONCESSIONÁRIO, devendo os respetivos projetos ser previamente autorizados e aprovados por escrito pela IP PATRIMÓNIO. As respetivas obras são da responsabilidade exclusiva do SUBCONCESSIONÁRIO, inclusivamente obtenção prévia à obra de eventuais

licenças camarárias, pareceres de entidades externas ou outras diligências exigíveis à execução da obra.

3 - Para efeitos do número anterior, a IP PATRIMÓNIO deverá comunicar ao SUBCONCESSIONÁRIO a aprovação, ou não, dos projetos das obras a realizar no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da receção de todos os elementos necessários à sua apreciação sob pena de, não o fazendo no referido prazo, os mesmos se considerarem aprovados. Este prazo suspende-se nos casos em que a IP PATRIMÓNIO notifique o SUBCONCESSIONÁRIO para a apresentação de elementos em falta.

4 - Os projetos entregues nos termos do número anterior devem cumprir todas as disposições legais aplicáveis, incluindo o disposto no Regulamento Técnico.

5 - Nos casos de obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias no local subconcessionado em que haja necessidade de licenciamento camarário e/ou outro, os respetivos pedidos só podem ser submetidos às entidades competentes após a obtenção de aprovação do projeto pela IP Património.

6 - Todas as obras a realizar pelo SUBCONCESSIONÁRIO poderão ser supervisionadas 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 local subconcessionado prejudicar ou de qualquer forma interferir com a exploração do serviço ferroviário.

7 - Todas as obras ou benfeitorias efetuadas pelo SUBCONCESSIONÁRIO no bem subconcessionado poderão, caso a IP PATRIMÓNIO assim o entenda, ingressar gratuitamente no domínio público ferroviário à medida da sua execução, não tendo o SUBCONCESSIONÁRIO direito a qualquer indemnização, nem podendo exercer direito de retenção. Ao invés, se em sede da aprovação de projeto pela IP PATRIMÓNIO, conforme o n.º 2 da presente cláusula, ficar condicionada a sua execução à reposição das condições aquando da receção do bem pela IP PATRIMÓNIO, é também da exclusiva responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO a respetiva concretização.

CLÁUSULA SÉTIMA

Obrigações

1 – O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a:

a) Manter o bem subconcessionado em perfeito estado de conservação e limpeza, de molde que da sua atividade não resulte qualquer prejuízo para a salubridade, estética ou boa apresentação do local onde se encontra;

b) Não realizar quaisquer práticas que contrariem a lei ou afetem a moral pública, que contrariem normativos da IP e IP Património quando aplicáveis, a imagem do bem, da IP Património ou de quaisquer outras entidades ou pessoas;

c) Explorar a sua atividade por forma a que dela não resulte qualquer perigo para a infraestrutura ferroviária, para a higiene ou saúde públicas, ou para a segurança e comodidade dos clientes e terceiros em geral;

d) Permitir a inspeção das instalações objeto do presente contrato sempre que se julgue necessário ou conveniente, a fim de verificar se está a cumprir todas as obrigações decorrentes do contrato, bem como para realizar quaisquer reparações ou modificações de interesse geral;

e) Manter o pessoal empregado com apresentação irrepreensível e velar pela sua correção e idoneidade, por forma a criar um ambiente profissional, indispensável à imagem de qualidade, respeitabilidade e prestígio junto do público;

f) Remeter à IP Património cópia das Medidas de Autoproteção entregues à Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC) e o comprovativo da sua aprovação, antes do início da atividade constante do n.º 2 da Cláusula Primeira, de acordo com o Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de novembro, na redação em vigor.

2 – Para além das obrigações decorrentes do número anterior, será da conta do SUBCONCESSIONÁRIO:

a) Pagar as despesas com a realização de todas e quaisquer obras que realize;

b) Pagar as despesas com a conservação interior e exterior do bem subconcessionado, nos termos do n.º 1 da Cláusula anterior.

3 – O SUBCONCESSIONÁRIO não pode estender o exercício da sua atividade para além da área abrangida pelo presente contrato, sob pena de a IP Património o poder rescindir imediata e unilateralmente e ainda de retirar todas as mercadorias e/ou materiais aí encontrados, gozando do direito de retenção sobre as mesmas enquanto o SUBCONCESSIONÁRIO não pagar as despesas resultantes dessa retirada bem como qualquer dívida resultante do próprio contrato.

CLÁUSULA OITAVA

Encargos

1 - É da exclusiva responsabilidade do SUBCONCESSIONÁRIO a obtenção do licenciamento camarário e/ou outro, das obras, do uso e da 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 local subconcessionado, designadamente quer os respeitantes às licenças, contribuições, impostos, taxas, multas, coimas, quer os que recaiam sobre o exercício da atividade do SUBCONCESSIONÁRIO, ainda que liquidados à IP PATRIMÓNIO, bem como quaisquer outras despesas ligadas à sua atividade.

3 - Incumbe ainda ao SUBCONCESSIONÁRIO suportar todos os encargos necessários ao funcionamento do local subconcessionado, designadamente os relativos à limpeza, consumo de água e energia elétrica e/ou gás, ligação a rede de esgotos, devendo, sempre que possível, proceder à autonomização dos referidos abastecimentos.

CLÁUSULA NONA

Responsabilidade

1 – O SUBCONCESSIONÁRIO assume integral e exclusiva responsabilidade pelos riscos inerentes ao objeto do contrato e seu uso, sejam de que naturezas forem, constituindo sua obrigação zelar para que designadamente os seus agentes, entidades por si contratadas ou quaisquer pessoas que estejam no local subconcessionado, 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 – 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 local subconcessionado, 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 30 (trinta) 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.

CLÁUSULA DÉCIMA

Seguro

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 e Riscos Sísmicos.

2 – Paralelamente, o SUBCONCESSIONÁRIO deverá dispor igualmente de um contrato de seguro de responsabilidade civil que deverá cobrir os riscos inerentes à execução do presente contrato. A cobertura dos riscos deverá incluir danos e/ou prejuízos sofridos pelos utentes do/s espaço/s subconcessionado/s, designadamente, pela IP PATRIMÓNIO e/ou a Infraestruturas de Portugal, S.A. e seus agentes, operadores ferroviários e terceiros em geral, decorrentes da exploração dos espaços ou de quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação e benfeitorias nos locais.

3 - 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 de 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).

4 - 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 PATRIMÓNIO para sua análise e decisão.

5 – A(s) apólice(s) completa(s), 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 PATRIMÓNIO, deverão ser apresentadas à IP PATRIMÓNIO até ao início da atividade objeto da presente subconcessão, sob pena da mesma se considerar sem efeito, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data da celebração do presente contrato, tendo ainda o SUBCONCESSIONÁRIO, ao longo da vigência do contrato de subconcessão, que apresentar os demais comprovativos de liquidação dos prémios e eventuais atualizações sempre que se justifique ou quando interpelado nesse sentido.

6 - 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 em acautelar seguro específico para o efeito ou incorporar a cobertura na sua apólice de responsabilidade civil, bem como, atualizar o valor do capital seguro, referido no n.º 1, caso as obras incidam sobre o edificado.

7 – As apólices de seguro referentes ao presente contrato e respetivas franquias constituem encargo único do SUBCONCESSIONÁRIO, devendo os contratos de seguro ser celebrados com entidades legalmente autorizadas.

8 - Se o SUBCONCESSIONÁRIO não tiver contratado, pago ou atualizado os seguros referidos nos números anteriores poderá a IP PATRIMÓNIO 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 PATRIMÓNIO.

9 - 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 PATRIMÓNIO ou perante a lei.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Sequestro

A IP PATRIMÓNIO poderá promover o sequestro da 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 (CCP).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Resgate e Resolução

1 - Por razões de interesse público, relacionadas designadamente com a exploração ferroviária, a IP PATRIMÓNIO poderá resgatar a subconcessão, decorrido 1/3 (um terço) de vigência do contrato, devendo para tal notificar o SUBCONCESSIONÁRIO com a antecedência de 120 (cento e vinte) 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 Sexta;

c) Recusa injustificada do SUBCONCESSIONÁRIO em proceder à adequada manutenção, conservação e/ou limpeza do local subconcessionado;

d) Alteração ou desvio do objeto da subconcessão;

e) Cessão não autorizada de quaisquer direitos ou obrigações respeitantes ao presente contrato;

f) A insolvência, acordo de credores, concordata ou qualquer outra medida através da qual a gestão do SUBCONCESSIONÁRIO seja submetida ao controlo dos respetivos credores;

g) Atraso ou não apresentação dos mapas de receitas previstos no n.º 2 da Cláusula Terceira;

h) Mora, no pagamento de qualquer importância devida pelo SUBCONCESSIONÁRIO à IP PATRIMÓNIO;

i) 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.

3 - A resolução do contrato será comunicada à parte faltosa 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 da produção de efeitos da resolução.

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 por esta sofridos 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 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 Sexta, considerando uma amortização a taxas constantes durante o período de vigência do presente contrato, e no tocante apenas aos investimentos em bens inseparáveis do bem subconcessionado ou aos bens cuja

desmontagem ou separação do bem subconcessionado implique uma deterioração desproporcionada do mesmo;

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 das alíneas a) e b) do n.º 5, 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.

8 - No caso de a estrutura organizativa do SUBCONCESSIONÁRIO não dispor de revisor oficial de contas, este obriga-se a contratar um revisor oficial de contas para os fins previstos no número anterior.

9 - Para efeitos do ressarcimento previsto nas alíneas a) e 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 TERCEIRA

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, pode 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 QUARTA

Desocupação

1 - Findo, por qualquer motivo, o presente contrato, o local subconcessionado 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 bem 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 em vigor 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 – Realizada a desocupação coerciva, os bens móveis, propriedade do SUBCONCESSIONÁRIO, que permaneçam no local subconcessionado, serão objeto de inventário e retirados do mesmo local, sendo o SUBCONCESSIONÁRIO notificado para os levantar no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de, não o tendo feito nesse prazo, serem tais bens considerados abandonados a favor da IP PATRIMÓNIO, que lhes pode dar o destino que considere mais conveniente.

4 - Se o SUBCONCESSIONÁRIO não entregar o local subconcessionado e os bens nele integrados em bom estado de conservação, ou se não proceder à entrega do bem 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 QUINTA

Publicidade

1 - O SUBCONCESSIONÁRIO não poderá fazer ou permitir publicidade de qualquer natureza no local subconcessionado, salvo prévia e expressa autorização escrita da IP PATRIMÓNIO para o efeito, e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas.

2 – Exceciona-se do previsto no número anterior a publicidade de carácter institucional, desde que previamente aprovada pela IP PATRIMÓNIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Horário

1 - O SUBCONCESSIONÁRIO está autorizado a manter aberto ao público o espaço objeto do presente contrato entre as 08h00 e as 24h00, de segunda a domingo, todos os dias do ano.

2 – O horário fixado no número anterior poderá ser revisto por acordo entre as Partes, desde que as características da atividade explorada e o funcionamento da estação assim o permitam.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

Encerramento

O SUBCONCESSIONÁRIO apenas poderá encerrar a sua atividade nos seguintes casos:

a) Para balanço: três dias no início de janeiro de cada ano

b) Para obras autorizadas

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

Reabastecimento e Lixos

1 – Os reabastecimentos necessários ao exercício da atividade do SUBCONCESSIONÁRIO, ou a deposição de lixos e detritos, deverão ser efetuados obrigatoriamente em período a fixar pela IP PATRIMÓNIO, quer seja para ser fora das horas de tráfego de ponta, quer seja pela regulamentação interna que possa existir sobre esta matéria

2 – Todos os lixos e detritos deverão ser depositados, nos termos da lei/regulamentos aplicáveis, no local afixado para o efeito, pelas entidades competentes, bem como pela IP Património quando existam locais específicos para o efeito promovidos pela IP Património.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

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 local subconcessionado por terceiros, a qualquer título, sem a prévia autorização escrita da IP PATRIMÓNIO.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

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.
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:

Nome: _____

Morada: _____

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 PRIMEIRA

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, nas suas versões mais recentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

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, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

Entrada em vigor

O presente contrato é assinado na presente data, produzindo, porém, os seus efeitos a __ de _____ de 2027.

Feito e assinado em Lisboa, aos de de 2026, em 2 (dois) exemplares de igual valor, ficando um na posse de cada parte.

OU

O presente contrato vai ser assinado através de assinatura eletrónica qualificada pelos representantes legais com poderes para o ato, considerando-se para todos os efeitos legais, a data da última assinatura digital.

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

(…...)

Contrato n.º __/26/CA/IPP

Anexo I – Identificação / Localização da Subconcessão

Anexo II – Regulamento de Funcionamento e Utilização do Empreendimento Estação do Rossio

Anexo III – Regulamento Técnico