



Contrato n.º 151/17/CA/IPP

Contrato de Subconcessão de Uso Privativo do Edifício Fergráfica (ID 2730), Cais Coberto (ID 2728) e terrenos envolventes, situados na Avenida Infante Dom Henrique, em Lisboa, a celebrar entre a IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A. e KKR IMO, S.A.

1.1
RK



Contrato de Subconcessão de Uso Privativo do Edifício Fergráfica (ID 2730), Cais Coberto (ID 2728) e terrenos envolventes, situados na Avenida Infante Dom Henrique, em Lisboa, pertencentes ao domínio público ferroviário

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 Eng.º f [redacted] e Senhor Dr. [redacted], na qualidade de, respetivamente, Presidente e Vogal do Conselho de Administração, adiante designada por IP PATRIMÓNIO,

e

KKR IMO, S.A., matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o número único de matrícula e de pessoa coletiva 513543120, com sede na Rua Melo e Sousa, n.º 395, 1º C, 2765-282 Estoril, com o capital social de € 50.000,00 (cinquenta mil euros), representada pelo Senhor Eng.º f [redacted], na qualidade de Presidente do Conselho de Administração, com poderes bastantes para o ato, adiante designado por SUBCONCESSIONÁRIO,

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 o Edifício Fergráfica (ID 2730), Cais Coberto (ID 2728) e terrenos envolventes, situados na Avenida Infante Dom Henrique, em Lisboa, estando por força do referido contrato, autorizada a subconcessionar o uso privativo dos mesmos;
- b) O interesse público determina que a IP PATRIMÓNIO, enquanto concessionária da exploração de bens do domínio público ferroviário, obtenha deles a maior utilidade;

2
RK



- c) A IP PATRIMÓNIO pretende subconcessionar ao SUBCONCESSIONÁRIO o uso dos bens referidos no Considerando a), sem qualquer equipamento, mobiliário ou prestação de serviços associada;
- d) O SUBCONCESSIONÁRIO está interessado em utilizar os referidos imóveis e terrenos anexos para a construção e exploração de cerca de 136 estúdios residenciais, para utilização temporária de estudantes universitários ou profissionais deslocalizados, designados por *Smart Studios*;
- 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 referido imóvel e terrenos anexos, aprovado pela Deliberação do Conselho de Administração da IP Património, de 20/10/2017, no DMS n.º 2167338-006, 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 o Edifício "Fergráfica" (ID 2730), com a área de 3.153 m²; o Cais Coberto (ID 2728), com a área de 300 m² e terrenos envolventes com a área de 5.918 m², sites entre o Km 001,240 e o Km 001,430 da Linha do Norte, na Avenida Infante Dom Henrique, em Lisboa, pertencentes ao domínio público ferroviário, assinalados 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 construção e exploração de cerca de 136 estúdios residenciais designados por *Smart Studios*, sendo 128 estúdios a construir no Edifício "Fergráfica" (ID 2730) e 8 estúdios no Cais Coberto (ID 2728), para utilização temporária, designadamente a estudantes universitários e a profissionais deslocalizados, não podendo o SUBCONCESSIONÁRIO dar-lhe qualquer outro destino, sem a prévia autorização escrita da IP PATRIMÓNIO.

3 – O SUBCONCESSIONÁRIO deverá preservar e permitir o acesso à via ferroviária, à Infraestruturas de Portugal, S.A., seus agentes, Operadores ferroviários ou veículos de emergência, pedonal ou rodoviário, pelo caminho assinalado a azul na planta que constitui o Anexo I.

4 – O estabelecimento que assegura o exercício da atividade mencionada no número dois anterior assumirá a denominação comercial de "SMART STUDIOS", obrigando-se o



SUBCONCESSIONÁRIO a não alterar tal denominação sem o prévio consentimento escrito da IP PATRIMÓNIO.

5 - O SUBCONCESSIONÁRIO notifica a IP PATRIMÓNIO da data e abertura do estabelecimento identificado no número anterior.

CLÁUSULA SEGUNDA

Prazo de Subconcessão

1 - A presente subconcessão terá a duração de 30 (trinta) anos, a contar da data da assinatura do presente contrato.

2 - Até ao termo do prazo fixado no número anterior poderão as partes acordar, mediante motivo devidamente fundamentado, na renovação do presente contrato por um período de 5 (cinco) anos, caso em que deverão promover todas as diligências necessárias com vista à subsequente formalização da renovação, mediante celebração de aditamento ao mesmo.

CLÁUSULA TERCEIRA

Contrapartida devida pelo SUBCONCESSIONÁRIO

1 - Pela subconcessão referida na Cláusula Primeira o SUBCONCESSIONÁRIO pagará à IP PATRIMÓNIO o valor mensal de € 8.500,00 (oito mil e quinhentos euros).

2 - O valor mensal da contrapartida referida no número anterior, passará a ser de € 10.000,00 (dez mil euros), a partir do mês seguinte ao que a SUBCONCESSIONÁRIA comunicar à IP PATRIMÓNIO que, em resultado do pedido de informação vinculativa dirigido à Autoridade Tributária e Aduaneira sobre o regime de IVA na sua relação com os seus clientes, não haverá incidência de IVA, isenção ou aplicação de taxa reduzida de IVA. A SUBCONCESSIONÁRIA deverá comunicar à IP PATRIMÓNIO o resultado da Informação vinculativa nos 7 (sete) dias subsequentes à sua receção.

3 - A partir do ano civil em que ocorra o 21º aniversário (inclusive), ao preço fixo referido num dos números anteriores, conforme o aplicável, acrescerá em cada ano um pagamento variável calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Preço Variável } n = \frac{0,12 \times \text{N.º médio de apartamentos temporariamente utilizados } n-1}{\text{N.º total de apartamentos}} \times \text{Receitas Brutas Anuais } n-1$$

Sendo:

- Número médio de apartamentos temporariamente utilizados em cada ano: soma do números de apartamentos temporariamente utilizados em cada mês a dividir por 12.
- Receitas Brutas Anuais: corresponde ao total de receitas associadas aos edifícios.

4 R/K



4 - Aos valores referidos nos números anteriores acrescerá o IVA à taxa legal em vigor e será efetuada retenção na fonte de IRC, no percentual à taxa legal em vigor, obrigando-se o SUBCONCESSIONÁRIO a entregar à IP PATRIMÓNIO o comprovativo do pagamento ao Estado do montante correspondente à retenção de IRC, no prazo máximo de 4 (quatro) dias úteis após efetuado esse mesmo pagamento, sob pena de aplicação de penalidade nos termos gerais previstos no presente contrato.

5 - Os valores previstos nos n.ºs 1 ou 2 serão atualizados no segundo ano e seguintes com base no índice de preços do consumidor no continente, publicado pelo INE, com referência aos últimos doze meses.

6 - A faturação mencionada no n.º 1 ou 2 será emitida pela IP PATRIMÓNIO com periodicidade mensal, no início do período anterior àquele a que disser respeito. A faturação variável referida no n.º 3 será emitida e paga em 12 prestações mensais iguais, calculadas com base na RBA do ano n-1, e um pagamento de reconciliação no final do mês de janeiro do ano n+1, de montante igual à diferença entre a RBA do ano n e do ano n-1.

7 - O pagamento é devido até ao 8º dia útil do mês a que disser respeito.

8 - O pagamento poderá ser efetuado pelos seguintes meios:

- a) Por multibanco, utilizando a referência que consta da fatura;
- b) Por cheque emitido à ordem da Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E.P.E. a entregar ou enviar para a:

IP Património – Administração e Gestão Imobiliária, S.A.
Avenida de Ceuta - Estação Ferroviária de Alcântara-Terra
1300-254 Lisboa

- c) Por transferência bancária para o seguinte IBAN: PT50 0781 0112 01120014558 22 (IGCP), com a referência expressa ao número do contrato a que se refere o pagamento.

9 - Caso o pagamento seja efetuado pelo meio indicado na alínea c) do número anterior, o comprovativo do pagamento efetuado e indicação expressa da (s) fatura(s) a que esse pagamento se reporta deverá ser enviado para a morada indicada na alínea b) do mesmo número ou para o seguinte endereço de email: financeira@ippatrimonio.pt.

10 - Para efeitos da aplicação da faturação variável prevista na segunda parte do n.º 6 desta Cláusula, o SUBCONCESSIONÁRIO compromete-se a apresentar os relatórios de vendas líquidas de IVA relativas ao ano anterior até ao final do mês de janeiro do ano n e autoriza, desde já, a IP PATRIMÓNIO a fiscalizar a faturação mensal deste ponto de venda, permitindo-lhe verificar todos os elementos, registos e/ou livros de escrita comercial e fiscal suscetíveis de, direta ou indiretamente, lhe permitir aferir a exatidão dos valores apresentados pelo SUBCONCESSIONÁRIO como correspondentes aos valores de faturação.



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

12 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, e como regime especial face ao previsto na Cláusula Décima Primeira, Penalidades, sempre que se verifique o incumprimento do prazo de pagamento fixado no nº 7 da presente cláusula, o SUBCONCESSIONÁRIO fica sujeito à aplicação de uma penalização de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da contrapartida em dívida.

13 - No caso previsto no número anterior, o procedimento a adotar será o seguinte:

1º Notificação por escrito dirigida pela IP PATRIMÓNIO ao SUBCONCESSIONÁRIO, conferindo-lhe a possibilidade de efetuar o pagamento em atraso no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis a contar da data da receção da notificação;

2º Se ocorrer novo incumprimento nos termos do ponto anterior, aplicação da penalização prevista no n.º 12 da presente cláusula caso o subconcessionário não proceda à regularização do pagamento em atraso no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis a contar da data da receção da notificação;

3º Caso não sejam pagos atempadamente os montantes em dívida decorrentes dos atrasos verificados nos termos acima expressos, a IP PATRIMÓNIO pode proceder ao acionamento da caução prestada, sem prejuízo do direito de resolver o contrato, nos termos da Cláusula Décima, de Resgate e Resolução.

4º O acionamento da caução prestada referido no número anterior só poderá acontecer se no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da receção da notificação não forem pagos os montantes em dívida decorrentes dos atrasos verificados nos termos acima expressos.

14 - Para efeitos da realização das obras previstas no n.º 10 da Cláusula Quinta, é concedido ao SUBCONCESSIONÁRIO, a partir da data da assinatura do presente contrato, um período de carência do pagamento da mensalidade, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) meses ou até à abertura à exploração do estabelecimento, se esta ocorrer primeiro.

CLÁUSULA QUARTA

Caução

1 - Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações que o SUBCONCESSIONÁRIO assume com a celebração do presente contrato, o mesmo presta em alternativa uma caução, seguro caução ou garantia bancária autónoma e irrevogável no valor de € 73.800,00 (setenta e três mil e oitocentos euros), 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 das garantias referidas no n.º 1 são da conta do SUBCONCESSIONÁRIO.

4 - O valor da caução ou garantia prestada será atualizado obrigatoriamente de acordo com a atualização de preço prevista no n.º 5 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 se no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da receção da notificação o SUBCONCESSIONÁRIO não regularizar a situação.

CLÁUSULA QUINTA

Manutenção, Conservação, Obras e Benfeitorias

1 - O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a realizar todas as obras e manter os locais subconcessionados 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 nos locais subconcessionados, são de conta e risco do SUBCONCESSIONÁRIO, devendo as obras e os respetivos projetos ser previamente autorizados e aprovados por escrito pela IP PATRIMÓNIO.

3 - A IP PATRIMÓNIO autoriza o SUBCONCESSIONÁRIO a proceder, igualmente por sua conta e risco, nos locais objeto deste contrato, às obras de adaptação ao fim a que se destina, incluindo benfeitorias, conforme projeto de arquitetura e especialidades a apresentar pelo SUBCONCESSIONÁRIO.

4 - O SUBCONCESSIONÁRIO deverá apresentar à IP PATRIMÓNIO, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do presente contrato, os projetos de arquitetura e especialidades.

5 - Para efeitos dos números anteriores, a IP PATRIMÓNIO deverá comunicar ao SUBCONCESSIONÁRIO a aprovação, ou não, das obras e dos projetos no prazo de 30 (trinta) dias a contar da receção de todos os elementos necessários à sua apreciação sob pena de, não a fazendo no referido prazo, os mesmos se considerarem aprovados.

6 - Após aprovação dos projetos pela IP PATRIMÓNIO, o SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a submeter os mesmos à Câmara Municipal de Lisboa e demais entidades que nos termos da lei aplicável sejam obrigatórias, no prazo de 30 dias.

7 - O SUBCONCESSIONÁRIO diligenciará na obtenção da licença de construção nos 18 (dezoito) meses posteriores ao prazo referido no número anterior, devendo ainda nos 11 (onze) meses



seguintes à obtenção da licença de construção, proceder à construção dos cerca de 136 estúdios residenciais.

8 - 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 dos locais subconcessionados prejudicar ou de qualquer forma interferir com a exploração do serviço ferroviário.

9 - Todas as obras ou benfeitorias efetuadas pelo SUBCONCESSIONÁRIO nos locais 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.

10 – O SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a realizar as obras de adaptação dos espaços subconcessionados ao fim previsto neste contrato, considerando-se que o valor das obras previstas se computam no montante máximo de € 5.150.000,00 (cinco milhões e cento e cinquenta mil euros).

CLÁUSULA SEXTA

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 nos espaços mencionados 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 os locais subconcessionados, 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 dos locais subconcessionados, designadamente os relativos à limpeza, consumo de água e energia elétrica.

CLÁUSULA SÉTIMA

Responsabilidade

1 – O SUBCONCESSIONÁRIO assume integral e exclusiva responsabilidade pelos riscos inerentes à realização do objeto do contrato, sejam de que naturezas forem, constituindo sua obrigação zelar para que designadamente os seus agentes, entidades por si contratadas ou



quaisquer pessoas que estejam nos locais subconcessionados, 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 nos locais subconcessionados, 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 nos espaços subconcessionados, realização de obras ou ainda em consequência do mau estado de conservação dos locais subconcessionados.

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 OITAVA

Seguro

1 - O SUBCONCESSIONÁRIO deverá manter enquanto durar a subconcessão, um contrato de seguro patrimonial tipo Multiriscos, no valor de € 2.654.000,00 (dois milhões seiscientos e cinquenta e quatro mil euros), 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 dos espaços subconcessionados, designadamente, pela IP PATRIMÓNIO e/ou a Infraestruturas de Portugal, S.A. e seus agentes, operadores rodoviários e 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 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).

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 - O SUBCONCESSIONÁRIO é obrigado a entregar à IP PATRIMÓNIO uma cópia das apólices de seguro referidas nos números anteriores, entenda-se cópia das condições gerais, especiais e particulares, acompanhada dos respetivos recibos de liquidação, até ao prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da celebração do presente contrato, e a remeter os comprovativos do pagamento dos prémios e atualizações sempre que interpelado nesse sentido.

6 - Na eventualidade de se virem a verificar quaisquer obras de manutenção, conservação, adaptação, renovação ou a realização de quaisquer benfeitorias nos locais subconcessionados, 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 ponto 1, caso as obras incidam sobre o edificado.

7 - 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.

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 15 (quinze) 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 NONA

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

Resgate e Resolução

1 - Por razões de interesse público, relacionadas designadamente com a gestão ferroviária, a IP PATRIMÓNIO poderá resgatar a subconcessão, decorridos 10 (dez) anos 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.

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 Quinta;
- c) Alteração ou desvio do objeto da 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 dos locais subconcessionados;
- g) Mora, no pagamento de qualquer importância devida pelo SUBCONCESSIONÁRIO à IP PATRIMÓNIO;
- 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.



3 - A resolução do contrato será comunicada à parte faltosa por carta registada com aviso de receção 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 180 (cento e oitenta dias) 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 exclusivamente ao valor não amortizado das obras e benfeitorias previstas e aprovadas nos termos da Cláusula Quinta, considerando uma amortização a taxas constantes durante o período de vigência do presente contrato, e no tocante apenas aos investimentos comprovadamente efetuados em bens inseparáveis dos espaços ocupados ou aos bens cuja desmontagem ou separação dos espaços ocupados implique uma deterioração desproporcionada da mesma, não podendo ultrapassar o valor previsto no número 10 da Cláusula Quinta.

6 - Caso a resolução ou resgate referidos no número anterior ocorra 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, 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, o SUBCONCESSIONÁRIO obriga-se a contratar um revisor oficial de contas para os fins previstos no número anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Penalidades

Sem prejuízo dos regimes especiais de penalidades previstos no presente contrato, o incumprimento imputável ao SUBCONCESSIONÁRIO de quaisquer obrigações que não impliquem a resolução do contrato nos termos da Cláusula anterior, determina 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 SEGUNDA

Desocupação

1 - Findo, por qualquer motivo, o presente contrato, os locais subconcessionados e os bens neles integrados serão entregues à IP PATRIMÓNIO no estado em que se encontram à data da cessação do contrato, 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, e em alternativa, poder requerer a entrega dos espaços devolutos, livres de quaisquer instalações ou obras realizadas pelo SUBCONCESSIONÁRIO.

2 - Se, findo o prazo fixado nos termos do número anterior, o SUBCONCESSIONÁRIO não tiver procedido à desocupação dos locais subconcessionados 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 - Se o SUBCONCESSIONÁRIO não entregar os locais subconcessionados e os bens neles integrados em bom estado de conservação, ou se não proceder à entrega dos espaços quando a IP PATRIMÓNIO assim o solicitar, assistirá a esta o direito de ser indemnizada, podendo, designadamente, proceder aos trabalhos necessários por conta do SUBCONCESSIONÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Publicidade

1 - O SUBCONCESSIONÁRIO não poderá fazer ou permitir publicidade de qualquer natureza nos locais subconcessionados, salvo prévia e expressa autorização escrita da IP PATRIMÓNIO para o efeito, e depois de estabelecidas as devidas contrapartidas.

2 - Não se inclui no número anterior a publicidade alusiva às atividades económicas a desenvolver no imóvel pelo SUBCONCESSIONÁRIO.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

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 DÉCIMA QUINTA

Subconcessão e Cessão

1 - 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.

2 - No âmbito do objeto do presente contrato, o SUBCONCESSIONÁRIO, fica, desde já, autorizado a ceder a terceiros, através de licenças precárias, a utilização privativa dos *Smart Studios*, cumprindo, no entanto, os termos e condições constantes do presente contrato.

3 - No caso previsto no número anterior e caso se concretize a cedência a terceiros, o SUBCONCESSIONÁRIO será sempre o responsável pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais perante a IP PATRIMÓNIO.

4 - Para efeitos do disposto no n.º 1 anterior, SUBCONCESSIONÁRIO deverá notificar a IP PATRIMÓNIO com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, por carta registada com aviso de receção, dando-lhe a conhecer os termos do acordo a celebrar com terceiro/os, comprometendo-se esta, a responder no prazo de 30 dias.

5 - A receita que resulte da cedência mencionada no n.º 2 da presente Cláusula por parte do SUBCONCESSIONÁRIO será repartida entre as partes, nos termos previstos no n.º 3 da Cláusula Terceira do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

Condição Resolutiva

Decorrido o primeiro prazo de 18 (dezoito) meses a que se refere o n.º 7 da Cláusula Quinta do presente contrato, caso o SUBCONCESSIONÁRIO, não obtenha o licenciamento camarário para a obra de requalificação e adaptação dos bens objeto do presente contrato, por motivos que não lhe sejam imputáveis, poderá qualquer das partes resolver o presente contrato, mediante um pré-aviso de 60 dias, ficando o mesmo sem efeito e não advindo para as partes a obrigação de pagamento de qualquer compensação ou indemnização pela cessação do Contrato.



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

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

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

KKR IMO, S.A.
Rua Melo e Sousa, n.º 395, 1.º C
2765-282 Estoril

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

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 DÉCIMA NONA

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

Entrada em vigor

O presente contrato entra em vigor na data da sua assinatura.

11
R11
15



Feito e assinado em Lisboa, aos 27 de outubro de 2017, em 2 (dois) exemplares de igual valor, ficando um na posse de cada parte.

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

 KKR IMO, S.A.



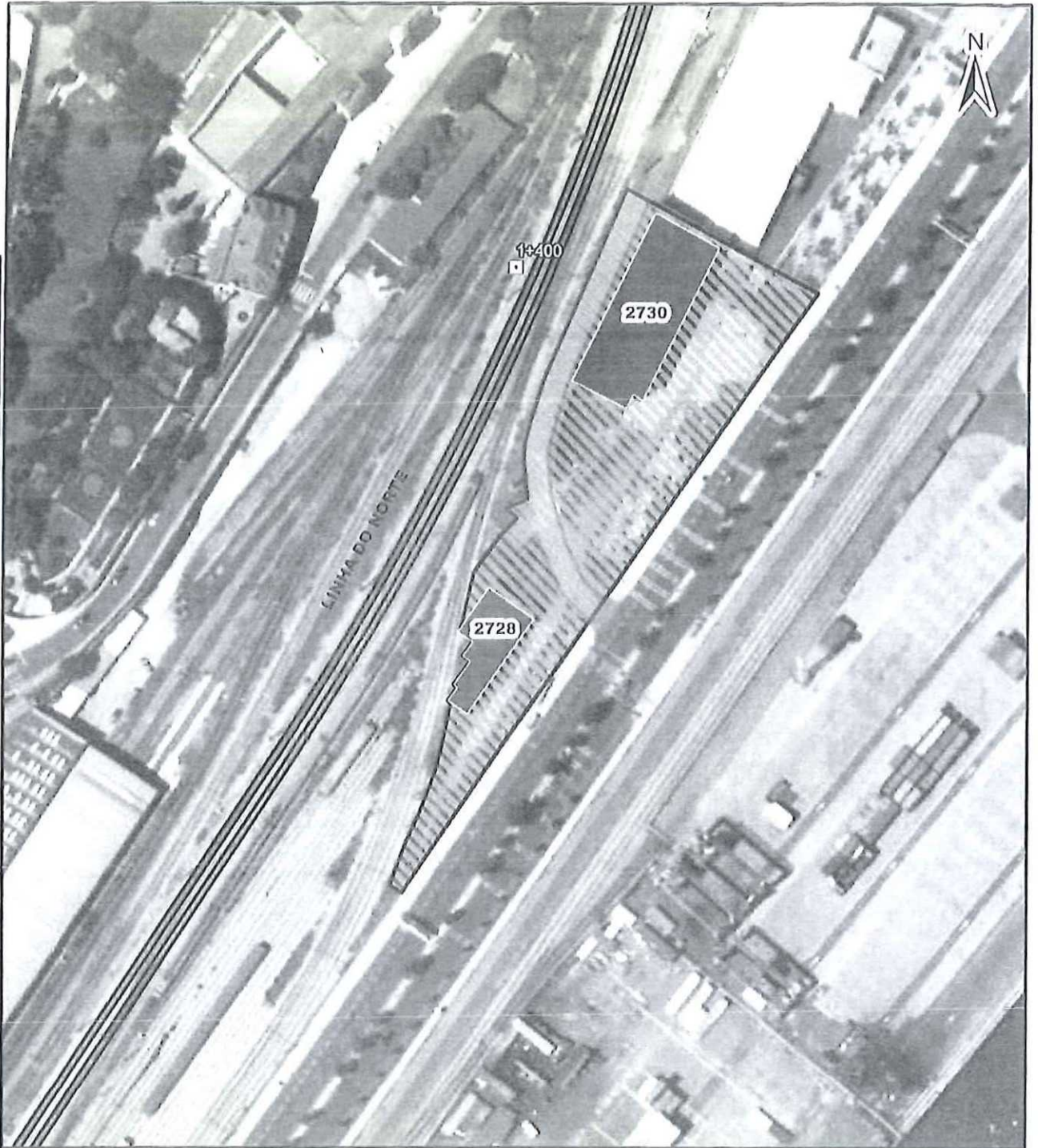
Contrato n.º 151/17/CA/IPP

Anexo 1 – Identificação / Localização da Subconcessão

arquivo técnico

IP Património

DESENHO Nº 10003325982
ARRUMAÇÃO



Legenda

- Marcos Hectométricos
- Edifícios ID2728 e ID2730
- Área total de concessão = 5918m²
- Servidão

Situação Administrativa:

Freguesia de Penha de França

Concelho de Lisboa

Distrito de Lisboa

Desenhou	Paulo Bispo	18-10-2017
Coplou		
Verificou		
Visto		
Sistema Coord.	PT-TM06/ETRS89	
Processo nº	402000009034	

LINHA DO Norte

Kms. 1,240 a 1,430 LD

Subconcessão

 Infraestruturas
de Portugal

 IP Património

Des. nº 10003325982

Escalas:
1:1500

Departamento de Expropriações
e Cadastro

Unidade de Cadastro e
Gestão Documental

Substitui o Des. nº

Substituído pelo Des. nº

Handwritten signature