

Resolução n.º 60/2015

de 20 de Julho

Enquadrado na sua estratégia de atracção de investimento externo e desenvolvimento turístico, o Governo assinou no dia 29 de janeiro de 2014, com a sociedade, LEGEND DEVELOPMENT COMPANY Ltd, um Memorando de Entendimento que visa desenvolver o segmento turístico ligado aos Jogos de Fortuna ou Azar, ancorado a um importante projeto turístico-imobiliário, na Baía da Cidade da Praia, que inclui o Ilhéu de Santa Maria e a praia da Gamboa, conforme o croqui de localização anexo à presente Resolução e que dela faz parte integrante;

Para a materialização do referido Memorando de Entendimento, constituiu-se uma equipa de trabalho multissetorial, constituída por representantes das diversas entidades públicas envolvidas no processo e com a função de analisar a proposta de Master Plan, negociar os instrumentos contratuais e assegurar o interface com as referidas entidades;

O projeto de investimento está orçado em cerca de 250.000.000€ (duzentos e cinquenta milhões de Euros) e consiste na requalificação de toda a praia da Gamboa, bem como na construção e exploração de seguintes unidades:

- a) Um Hotel Casino;
- b) Uma marina turística, bem como as infraestruturas de apoio e às atividades associadas à náutica de recreio;
- c) Um centro de congressos, de utilização polivalente, com nível internacional;
- d) Infraestruturas hoteleiras e residenciais na zona da Praia da Gamboa e de Chã d'Areia;
- e) Um parque de estacionamento automóvel

Ouvidas as diversas instituições envolvidas na implementação do projecto, o Governo deu o seu acordo ao projeto de investimento, considerando que da sua concretização resultarão importantes benefícios socioeconómicos, nomeadamente, em termos de emprego, geração de riqueza e de qualificação de recursos humanos.

Nesta conformidade, impõe-se, pela presente Resolução, aprovar a concessão do Ilhéu de Santa Maria e da superfície molhada entre o mesmo e a terra firme, localizados na Baía da Gamboa, Concelho da Praia, Ilha de Santiago, integrados no domínio público marítimo, à empresa LMD CABO VERDE RESORTS, S.A., e aprovar a respetiva minuta do contrato de concessão de domínio público marítimo a ser celebrado entre o Estado de Cabo Verde e a empresa concessionária LMD CABO VERDE RESORTS, S.A.

Assim,

No uso da faculdade conferida pelo n.º 2 do artigo 265.º da Constituição, o Governo aprova a seguinte Resolução:

Artigo 1.º

Objeto

É aprovada a concessão do Ilhéu de Santa Maria e da superfície molhada entre o mesmo e a terra firme, loca-

lizados na Baía da Gamboa, Concelho da Praia, Ilha de Santiago, integrados no domínio público marítimo, nos termos e para os fins mencionados na minuta do contrato referida no artigo seguinte, à empresa LMD CABO VERDE RESORTS, S.A., com sede em Chã de Areia Travessa do Moinho, prédio amarelo 1.º Andar, Cidade da Praia.

Artigo 2.º

Aprovação

É aprovada a minuta do contrato de concessão de domínio público marítimo constante do anexo à presente Resolução, da qual faz parte integrante, entre o Estado de Cabo Verde e à empresa LMD CABO VERDE RESORTS, S.A.

Artigo 3.º

Mandato

Fica mandatado o membro de Governo responsável pelos setores do Turismo, Indústria e Desenvolvimento Empresarial, para, em nome do Estado de Cabo Verde, assinar os documentos referidos no artigo anterior, e proceder a todas as diligências necessárias à conclusão dos processos.

Artigo 4.º

Entrada em vigor

A presente Resolução entra em vigor no dia da sua publicação.

Aprovado em Conselho de Ministros do dia 15 de julho de 2015.

O Primeiro-ministro, *José Maria Pereira Neves*

Anexo**MINUTA DO CONTRATO DE CONCESSÃO****CAPÍTULO I****Concessão**

Cláusula Primeira

Objecto da concessão

1. O presente contrato tem por objecto a concessão do Ilhéu de Santa Maria e da superfície molhada entre o mesmo e a terra firme, localizados na Baía da Praia da Gamboa, Concelho da Praia, Ilha de Santiago, integrados no domínio público marítimo.

2. A concessão referida no número anterior destina-se à construção e exploração de um complexo turístico constituído por:

- a) Um Resort Turístico no Ilhéu de Santa Maria;
- b) Um Casino Hotel; e
- c) Uma Marina e respectivas instalações de apoio e serviços operacionais.

3. A configuração, a área e as coordenadas das superfícies a conceder constam da planta de localização em anexo.

4. Com o início da exploração da concessão são incorporadas no domínio público do Estado, independentemente de qualquer formalidade e sem quaisquer encargos para o concedente, todas as obras e construções directamente afectas à exploração do complexo turístico sem prejuízo do eventual direito a ser indemnizado por parte de terceiros.

5. A concessionária está autorizada conquistar terra ao mar, ou construir aterros, na área objecto da presente concessão.

6. Os componentes do complexo turístico referido no n.º 2 podem iniciar a sua operação de forma independente, sem prejuízo de a marina só poder entrar em funcionamento depois de asseguradas as infra-estruturas e os serviços de apoio necessários, nos termos deste contrato.

7. O Estado deve entregar a posse das áreas concedidas à concessionária, na pessoa do representante por esta indicado para o efeito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de entrada em vigor do presente contrato. Nenhum prazo ou período estipulados neste contrato inicia o seu decurso, nem qualquer quantia é devida, sem que a concessionária entre na posse daquelas áreas.

8. A presente concessão é exclusiva, não podendo recair sobre as áreas concedidas quaisquer outras concessões a favor de terceiros.

9. Sob proposta da Sociedade, pode ser concedida em regime de gestão privativa, no âmbito de desenvolvimento do Projecto de Investimento da Sociedade na Cidade da Praia (PI), as praias dentro do perímetro do projecto.

Cláusula Segunda

Complexo Turístico

1. Compreende-se no complexo turístico o conjunto dos bens, móveis e imóveis que, pelo Estado ou pela concessionária, estão ou venham a ser implantados na área da concepção, destinados à sua exploração, designadamente:

- a) A rede viária, a rede de abastecimento de água, a rede de águas residuais domésticas e pluviais, a rede de energia eléctrica e de telecomunicações, que a concessionária venha implantar no quadro da construção e exploração do complexo turístico;
- b) Os edifícios, as instalações, os equipamentos, as ferramentas, os utensílios, as peças de reserva, as vedações e outros bens afectos de modo permanente e necessário à exploração dos serviços concedidos e que compete à concessionária construir ou adquirir e afectar-lhe, nos termos da Cláusula Quarta.

2. Podem ainda ser integradas no complexo turístico áreas ou instalações adicionais que interessem ao exercício de actividades directamente relacionadas com a exploração do complexo, precedendo acordo entre as partes.

3. A concessionária deve submeter ao departamento governamental responsável pela área da marinha e portos, até 31 de Maio de cada ano, o inventário discriminativo

do conjunto de bens afectos à concessão, referido a 31 de Dezembro do ano anterior, com a indicação dos correspondentes valores de aquisição.

Cláusula Terceira

Plano de obras, instalações e equipamentos

1. Compete à concessionária elaborar os estudos, planos e projectos e executar as obras necessárias à construção das componentes do complexo turístico e à instalação dos respectivos serviços de apoio, bem como adquirir os equipamentos exigidos pelo seu funcionamento e operacionalidade, de acordo com as necessidades do turismo náutico e o estabelecido na Cláusula Quarta.

2. O plano geral e os projectos de obras, referidos no número anterior, devem ser elaborados com observância das seguintes regras:

- a) A área molhada do complexo turístico é de 64.600 m² (sessenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados);
- b) 54.600 m² (cinquenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados) de área enxuta concedida (Ilhéu de Santa Maria);
- c) A marina deve ter capacidade para um mínimo de [...] embarcações acima dos [...] m[...] metros) de comprimento, e em que, pelo menos, 20% (vinte por cento) das mesmas sejam de comprimento superior a [...] m ([...] metros).

3. A concessionária deve garantir, previamente à execução de qualquer obra, que ela se encontra conforme com os instrumentos de gestão territorial em vigor para o local e deve compatibilizar a respectiva realização com a de outras infra-estruturas, municipais ou portuárias, que tenham de articular-se com o empreendimento em causa.

4. O MasterPlan do complexo turístico deve respeitar os instrumentos de gestão territorial em vigor para o local e deve constar do contrato de concessão juntamente com a indicação dos prazos dentro dos quais deve ser executado.

Cláusula Quarta

Serviços e instalações obrigatórios

1. A concessionária assegura, obrigatoriamente, de entre os serviços, instalações e equipamentos, referidos no n.º 1 da Cláusula Terceira, os seguintes:

- a) A sinalização marítima, a definir de acordo com as normas e instruções da entidade competente.
- b) A instalação de rádio, nas bandas e frequências convenientes, com funcionamento permanente para atender à segurança da navegação, à reserva de postos de acostagem e à prestação de informações meteorológicas;
- c) A instalação de um sistema de informação de apoio à implementação do Plano de Construção e Investimento da Marina;
- d) O serviço permanente de recepção e despedida de embarcações;

e) A rede de abastecimento de água e rede de incêndios, incluindo o abastecimento permanente de água potável nos postos de acostagem;

f) A rede de energia eléctrica para distribuição e iluminação pública e utilização das embarcações;

g) As redes de águas residuais domésticas e pluviais e sistema de recolha para embarcações;

h) O fornecimento de combustíveis;

i) As instalações destinadas às autoridades portuárias, marítima, aduaneira e brigada fiscal;

j) Os serviços de primeiros socorros;

k) O equipamento de combate ao fogo nas embarcações;

l) Os serviços de limpeza da marina, de recolha dos lixo e dos óleos usados;

m) As instalações sanitárias;

n) As informações meteorológicas;

o) As informações turísticas;

p) As rampas e sistemas de elevação e transporte de embarcações;

q) As oficinas e instalações para reparações;

r) Os armazéns;

s) Os serviços bancários.

2. A concessionária pode promover a criação de áreas destinadas a serviços complementares de natureza hoteleira, comercial e habitacional dentro da área dominial afecta à concessão, em moldes que contribuam para a requalificação urbanística da área de implantação da marina e, simultaneamente, para o incremento da oferta de alojamento turístico de qualidade.

3. A concessionária pode instalar fora da área dominial os serviços de apoio portuário cuja prestação de utilidades não fique afectada pela localização escolhida, sujeita a autorização das autoridades competentes.

Cláusula Quinta

Aprovação de projectos

1. As obras a realizar na zona dominial só podem ser iniciadas após a aprovação dos respectivos projectos pelas autoridades competentes e a emissão das licenças correspondentes.

2. A titularidade das licenças referidas no número anterior não dispensa a concessionária de obter das entidades competentes as restantes licenças, autorizações e pareceres legalmente exigidos.

3. Os projectos a apresentar pela concessionária devem ser acompanhados de estudo de impacto ambiental promovido a expensas da concessionária.

Cláusula Sexta

Execução das obras

1. A concessionária pode contratar a execução das obras e a implantação da marina, ou montagem de instalações e equipamentos da mesma, com empresas de reconhecida competência, cuja identidade deve comunicar ao Ministério das Infra-estruturas e Economia Marítima.

2. Todos os materiais provenientes de escavações e dragagens a efectuar na área da concessão, são removidos e depositados nos termos a acordar em contrato específico.

Cláusula Sétima

Constituição e transmissão de direitos reais

1. Sem prejuízo do disposto na lei, a concessionária pode ser autorizada pela concedente, a transmitir o direito de propriedade de que é titular sobre as construções destinadas a serviços complementares de natureza comercial e hoteleira, realizadas na zona dominial.

2. O direito de propriedade sobre as construções promovidas pela concessionária na zona dominial, incluindo as construções transmitidas nos termos do número anterior, reverte automaticamente para o Estado no termo do prazo da concessão, devendo esse ónus ficar registado na conservatória do registo predial competente.

3. Sobre as construções realizadas na área da concessão, a que se refere o n.º 1, pode a concessionária, igualmente, constituir o direito real de habitação periódica, bem como o direito de habitação turística, ou outros direitos de idêntica natureza, até ao limite do prazo da concessão.

CAPÍTULO II

Exploração

Cláusula Oitava

Regime de exploração da Marina

1. A marina é explorada em regime de serviço público em conformidade com o disposto no respectivo regulamento de exploração e utilização.

2. O regime de serviço público determina que o acesso às instalações da marina, bem como o uso dos respectivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3. O estabelecido no número anterior não abrange o acesso nem a prestação de serviços a embarcações que não sejam de recreio.

Cláusula Nona

Obrigações de serviço público

A exploração da marina em regime de serviço público obriga a concessionária a:

a) Fazer funcionar regular e continuamente a marina;

b) Prestar aos utentes os serviços que integram o objecto da concessão; e

c) Assegurar que os serviços sejam prestados com a maior segurança, eficiência e economia, segundo métodos racionais e técnicas actualizadas, por forma a garantir prestações de qualidade e de preço compatíveis com estabelecimentos similares.

Cláusula Décima

Licenciamento da exploração

1. A efectiva exploração da marina só pode iniciar-se quando a concessionária estiver munida das licenças e autorizações exigidas por lei para o exercício das actividades nelas compreendidas.

2. A concessionária deve dar conhecimento do início da exploração à autoridade marítima competente com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência, remetendo-lhe cópia das licenças e autorizações a que se refere o número anterior.

Cláusula Décima Primeira

Regulamento de exploração

1. Antes da entrada em funcionamento da marina, o departamento governamental responsável pela área da marinha e portos aprova, mediante proposta da concessionária, o regulamento que estabeleça as normas relativas às operações e condições de prestação dos serviços abrangidos pela concessão.

2. O regulamento de exploração referido no número anterior deve ser facultado a todos os potenciais utentes, ficando a concessionária obrigada a afixá-los nas suas instalações, em locais bem visíveis.

Cláusula Décima Segunda

Regulamento de tarifas

1. Os limites máximos das taxas a cobrar pela concessionária pelos serviços que prestar pela utilização da marina e das respectivas instalações e equipamentos de apoio, assim como as respectivas regras gerais de aplicação, são fixados em regulamento de tarifas a aprovar pelo departamento governamental responsável pela área da marinha e portos, sob proposta da concessionária, considerando-se o mesmo aprovado, bem como as alterações ao mesmo, se aquele departamento governamental não se pronunciar sobre a proposta que lhe for apresentada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da recepção da mesma.

2. Na fixação dos limites tarifários máximos e na revisão dos mesmos deve ter-se em conta a evolução previsível e normal do custo dos factores produtivos.

3. A concessionária não pode cobrar taxas que não constem do regulamento de tarifas, nem onerar, por qualquer forma, o preço dos serviços prestados ou das instalações e equipamentos utilizados.

Cláusula Décima Terceira

Conservação dos bens afectos à concessão

1. A concessionária obriga-se a manter em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança os bens que constituem o complexo turístico e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou mostrarem inadequados para os fins a que se destinam por desgaste físico, avaria, deterioração ou obsolescência.

2. As obras de construção, conservação ou reparação da marina que, no decurso do prazo da concessão, a concessionária tiver de realizar só podem ter início após a aprovação da entidade responsável pela área da marinha e portos dos respectivos projectos, exceptuados os trabalhos de pequena reparação de carácter urgente, dos quais deve ser dado conhecimento nos 3 (três) dias seguintes ao do seu início.

3. A substituição de edifícios ou parte de edifícios, instalações e equipamentos, não previstos nos projectos a que se refere a Cláusula Terceira, processa-se nos termos do disposto no número 3 da Cláusula Quarta.

4. Os produtos da demolição de edifícios ou instalações e os equipamentos ou o apetrechamento substituídos são propriedade da concessionária e podem ser alienados desde que os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo autorizem a sua saída da área da concessão, a qual deve ser requerida e se considera deferida se aqueles departamentos governamentais não se pronunciarem no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da recepção do respectivo pedido.

5. Sempre que se verifique a saída de quaisquer equipamentos ou aparelhos para fora da área da concessão, deve a concessionária comunicar, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, aos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo quando forem efectuadas as reposições.

6. Os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo podem determinar à concessionária a substituição de qualquer equipamento que se mostre inadequado à regular e eficiente exploração dos serviços concedidos, bem como determinar, no prazo que fixar, a execução das obras de reparação e beneficiação que se justifiquem.

Cláusula Décima Quarta

Vigilância das instalações

1. Compete à concessionária a guarda e vigilância das instalações, serviços e equipamentos que integram o estabelecimento da concessão, bem como assegurar a observância, pelos utentes, das normas constantes do regulamento de exploração e utilização

2. A concessionária deve participar às autoridades públicas competentes o incumprimento, designadamente por parte dos utentes das normas legais e regulamentares de segurança, disciplina e conduta.

Cláusula Décima Quinta

Fiscalização

1. Os componentes da concessão e as actividades nelas exercidas são fiscalizadas, nos termos da lei, pelas autoridades competentes, cujas instruções e directivas a concessionária se obriga a cumprir, logo que lhes sejam comunicadas por escrito.

2. O pessoal incumbido da fiscalização, expressamente designado para efeito e no exercício dessas funções, tem livre acesso a todos os componentes integrados na área da concessão e fica obrigatoriamente ao abrigo de seguro a efectuar pela concessionária.

Cláusula Décima Sexta

Vistorias

Constituem encargo da concessionária as despesas com vistorias extraordinárias, nomeadamente as que resultarem de reclamações de terceiros, desde que a vistoria conclua pela existência de irregularidades imputáveis à concessionária.

Cláusula Décima Sétima

Exploração por terceiros

1. A concessionária pode ceder a terceiros que disponham de idoneidade pessoal, técnica e financeira os direitos de explorações e serviços de natureza comercial, considerando-se, porém, ineficazes perante o concedente as cláusulas dos contractos de cessão que confirmam aos respectivos cessionários direitos ou faculdades que a concessionária não detinha ou que visem transferir ou diminuir a responsabilidade desta perante o concedente, mesmo que respeitante apenas à exploração cedida.

2. Os contractos de cessão a que se refere o número anterior dependem de prévia aprovação da entidade concedente, devendo a concessionária enviar-lhe, 30 (trinta) dias antes da respectiva assinatura, um exemplar definitivo dos mesmos, com a identificação completa do cessionário e dos elementos comprovativos da respectiva idoneidade, considerando-se tais contractos tacitamente aprovados se a entidade concedente não se pronunciar no prazo de 20 (vinte) dias, úteis, após a sua recepção.

3. A concessionária é responsável, perante os utentes e a concedente, pela eficiência do funcionamento e a qualidade dos serviços desempenhados por terceiros no âmbito da concessão.

CAPÍTULO III**Vigência e extinção da concessão**

Cláusula Décima Oitava

Vigência e Prazo

O prazo da concessão a que se refere a Cláusula Primeira é de 75 (setenta e cinco) anos a contar da data em que o presente contrato entre em vigor, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos de 30 (trinta) anos.

Cláusula Décima Nona

Decurso do prazo

1. Finda a concessão pelo decurso do prazo, os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo entram imediatamente na posse de todos os bens que constituem o estabelecimento e que reverterem gratuitamente para o Estado, livres de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo a concessionária reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.

2. Serve de documento de referência para entrega dos bens afectos à concessão, o último inventário submetido aos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo nos termos do n.º 3 da Cláusula Segunda.

3. Decorrido o prazo da concessão, dar-se a reversão, tal como está prevista nos números anteriores, ainda que possam ser acordados com a concessionária novos períodos de exploração dos serviços, atento o interesse público da decisão, nas condições que ficarem estabelecidas no processo de concurso e no contrato a celebrar.

4. Decorrido o prazo da concessão, transmitem-se gratuitamente para o Estado os direitos que a concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração dos serviços concedidos e sejam necessários à continuidade dos mesmos, devendo os contractos celebrados pela concessionária conter Cláusulas que garantam o cumprimento desta obrigação.

5. Iniciado o último ano do prazo da concessão, a concessionária não pode, sem autorização do Concedente, rescindir os contractos de trabalho com o seu pessoal sem justa causa, observando-se no mais, quanto a este, as disposições aplicáveis para a transmissão do estabelecimento ou da sua exploração.

6. Aos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo reserva-se a faculdade de tomar, nos 3 (três) últimos anos do prazo da concessão, as providências que tiverem por convenientes e que sejam necessárias para assegurar a continuidade da exploração imediatamente após o seu termo, designadamente por intermédio de outra entidade, sem que a concessionária tenha direito, por este facto, a qualquer indemnização.

7. A concessionária obriga-se a não abandonar a exploração no termo do prazo da concessão sem que esteja assegurada a continuidade dos serviços, suportando o concedente o custo que, eventualmente, advenha para a concessionária por este facto, acrescidos de uma percentagem de 15% (quinze por cento) sobre o montante líquido.

8. Pelas novas instalações que tenham sido estabelecidas nos últimos 20 (vinte) anos do prazo da concessão com acordo do departamento governamental responsável pela área da marinha e portos, tem a concessionária direito a receber, no acto da entrega, uma indemnização correspondente ao valor contabilístico respectivo, calculado nos termos da legislação fiscal aplicável.

9. As eventuais obras que se encontrem em curso no termo da concessão são cedidas pela concessionária às entidades que passem a explorar as instalações.

10. As condições de cedência referidas no número anterior e a fixação do valor das instalações a que se refere o n.º 8 são reguladas por acordo entre a concessionária e o concedente.

Cláusula Vigésima

Resgate

1. O Concedente, sob proposta dos responsáveis governamentais pelas áreas da marinha e portos, e do Turismo, pode resgatar a concessão quando motivos de interesse público o justifiquem, após decorrida metade do respectivo prazo.

2. Feita a notificação do resgate, podemos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo desistir ou adiar a sua concretização, assistindo à concessionária o direito de ser indemnizada dos prejuízos que lhe advenham da não efectivação ou do adiamento do resgate.

3. Os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo assumem, decorrido o período de 2 (dois) anos sobre a notificação de resgate, as obrigações contraídas pela concessionária anteriormente à data do aviso do resgate que sejam imprescindíveis para assegurar a exploração normal da marina e, bem assim, as que forem assumidas posteriormente a esse aviso e com que haja expressamente concordado.

4. Ao Concedente, são aplicáveis as disposições legais em vigor quanto ao regime jurídico do contrato de trabalho.

5. No caso de resgate, todo o complexo turístico, designadamente edifícios, instalações, máquinas, ferramentas, utensílios, peças de reserva e quaisquer outros bens afecto de modo permanente e necessários à exploração dos serviços concedidos, é adquirido pelo Estado, ficando afecto ao departamento governamental responsável pela área da marinha e portos, obrigando-se a concessionária a praticar todos os actos necessários para o efeito.

6. Para cumprimento do disposto no número anterior, o valor dos bens integrados no estabelecimento pela concessionária, ou por ela afectos à sua exploração, e que é pago pelo Estado à concessionária, é o que os mesmos tiverem à data do resgate, deduzido de 1/n por cada ano decorrido desde o início do prazo da concessão, sendo no prazo de concessão em anos, sem prejuízo do disposto do n.º 2 da Cláusula Vigésima Terceira.

7. Para efeitos do disposto no número anterior, serve de documento de referência o último inventário submetido aos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo nos termos no n.º 3 da Cláusula Segunda.

8. Por cada um dos anos que faltarem para o termo da concessão, a concessionária tem direito a receber uma anuidade igual à média da receita líquida de exploração dos últimos 5 (cinco) anos de maior rendimento escolhidos de entre os 7 (sete) anos que procederem o resgate.

9. Os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo podem liquidar os encargos da aquisição e da indemnização referidas nos n.ºs 5 a 8 da presente Cláusula, por uma só vez ou em anuidades, até ao limite previsto para o termo do prazo da concessão, vencendo as importâncias em débito, juros calculados a uma taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento pelo Banco de Cabo Verde, adicionada de um ponto percentual.

Cláusula Vigésima Primeira

Rescisão

1. O Estado pode rescindir o contrato de concessão sempre que do não cumprimento reiterado das obrigações essenciais da concessionária resultem graves perturbações na organização, exploração da concessão e no funcionamento dos serviços concedidos.

2. Constituem causas de rescisão:

- a) A alteração do objecto da concessão;
- b) A não entrada em funcionamento do complexo turístico dentro do prazo fixado na Convenção de Estabelecimento, por razões imputáveis à concessionária não pagamento das contrapartidas da concessão, por prazo superior a um ano;
- c) A recusa em proceder à conservação e reparação das obras, instalações e equipamentos, salvo casos de impossibilidade não imputável à concessionária;
- d) A cobrança dolosa de taxas superiores aos máximos fixados no regulamento de tarifas;
- e) A repetição de actos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave da concessionária;
- f) A oposição ao exercício da fiscalização pelas entidades competentes para intervirem nas actividades exercidas nos componentes da concessão;
- g) A desobediência às legítimas determinações das entidades competentes ou reincidência em infracções às disposições do contrato ou dos regulamentos de exploração, quando se mostrem ineficazes as sanções previstas para as mesmas infracções; e
- h) A interrupção injustificada da exploração do estabelecimento.

3. A falência da concessionária é igualmente causa de rescisão, excepto quando os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo permitirem que os credores assumam os direitos e encargos resultantes de concessão.

4. Não constituem causa de rescisão os casos de força maior como tal internacionalmente reconhecidos.

5. A rescisão não é declarada sem a prévia audiência da concessionária.

6. No caso de faltas meramente culposas, a concessionária deve ser avisada para, em prazo não inferior a 90 (noventa) dias, cumprir as suas obrigações sob pena de, não o fazendo, incorrer na sanção prevista no número anterior.

7. A rescisão do contrato implica a reversão gratuita do complexo turístico para o Estado, sem prejuízo da responsabilidade civil em que incorrer a concessionária e das sanções previstas na lei ou no contrato.

8. Uma vez declarada e comunicada por escrito à concessionária, a rescisão produz imediatamente os seus efeitos, independentemente de qualquer outra formalidade.

CAPÍTULO IV

Suspensão excepcional da concessão

Cláusula Vigésima Segunda

Sequestro

1. Os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo podem assegurar a administração das instalações e promover a exploração dos serviços concedidos quando se verifique ou esteja iminente a sua cessação total ou parcial por causa imputável à concessionária ou se mostrem graves deficiências na respectiva organização e funcionamento ou no estado geral das instalações ou do equipamento susceptíveis de comprometerem a regularidade da exploração.

2. Durante a situação de sequestro, a concessionária suporta, além dos encargos com a manutenção dos serviços, as despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração que não possam ser cobertas pelas receitas cobradas, não havendo lugar a qualquer indemnização à concessionária durante aquele período.

3. Logo que cessem as razões que motivaram o sequestro, a concessionária é notificada para retomar, no prazo que lhe for fixado, a normal exploração dos serviços.

4. Se a concessionária não quiser ou não puder retomar a exploração ou, quando o tiver feito, continuem a verificar-se graves deficiências na organização e funcionamento dos serviços, pode ser declarada pelo concedente a rescisão da concessão.

Cláusula Vigésima Terceira

Estado de sítio ou de emergência

1. De acordo com o previsto na legislação especial aplicável, os departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo ou outra entidade para o efeito designada, pode, em situação de estado de sítio ou estado de emergência formalmente declarado, ser investida na gestão e exploração dos serviços concedidos.

2. Durante o período em que se verifique algumas das situações previstas no número anterior, suspende-se o decurso do prazo por que foi outorgada a concessão ou qualquer das suas prorrogações, ficando a concessionária exonerada do cumprimento das obrigações a esse período respeitantes.

CAPÍTULO V

Obrigações especiais

Cláusula Vigésima Quarta

Contrapartida pela concessão

1. A concessionária paga ao Estado, como contrapartida pela concessão objecto do presente contrato, uma anuidade correspondente à soma das parcelas seguintes:

a) € 0,10 (dez centimos de Euro) por metro quadrado e por ano, pela utilização dos 54.600m² (cinquenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados) de área enxuta concedida (Ilhéu de Santa Maria), correspondente a € 5.460,00 (cinco mil, quatrocentos e sessenta Euros);

b) € 0,50 (cinquenta centimos de Euro) por metro quadrado e por ano, pela utilização dos 64.600 m² (sessenta e quatro mil e seiscentos metros quadrados) de área molhada concedida, correspondente a € 32.300,00 (trinta e dois mil e trezentos Euros);e

c) 5% (cinco por cento) Da receita bruta anual de exploração da marina e dos serviços conexos concedidos e subconcedidos no âmbito deste contrato.

2. Caso a concessionária conquiste terra ao mar, designadamente por meio de aterros, a área conquistada é descontada da área molhada e incluída na área enxuta, para efeitos do cálculo da anuidade. Caso a conquista ou aterro seja concluída durante o decurso de um ano, a anuidade devida é revista proporcionalmente.

3. Os valores das taxas referidos nas alíneas a) e b) do número 1 são actualizados anualmente, de acordo com a taxa de inflação, registada pelo Instituto Nacional de Estatísticas.

4. Os valores referidos no número anterior são pagos em duas prestações iguais uma no mês de Junho e outra no mês de Dezembro do ano a que respeita.

5. As importâncias referidas na alínea c) do número 1 são pagas até ao mês de Março do ano subsequente àquele a que respeitem e destinam-se à constituição de um Fundo Autónomo a ser regulamentado.

6. O pagamento das importâncias das anuidades de que trata a presente cláusula efectua-se a partir do início da exploração.

7. O atraso no pagamento constitui a concessionária em mora, sendo devidos juros à taxa legalmente fixada para obrigações fiscais, por cada mês ou fracção, sem prejuízo do estabelecido na alínea c) do n.º 2 da Cláusula Vigésima Terceira.

8. A concessionária pode fazer, a qualquer tempo, devoluções definitivas parciais de quaisquer áreas concedidas, mediante notificação por escrito ao Estado, sendo deduzidas proporcionalmente as anuidades mencionadas nas alíneas i) e ii) do número 1.

Cláusula Vigésima Quinta

Deliberações sujeitas a aprovação pelo Ministério do Turismo

1. Sem prejuízo do disposto no presente contrato, carecem de aprovação do departamento governamental responsável pela área do Turismo as deliberações da concessionária que visem:

- a) A alteração do seu objecto social;
- b) A integração ou diminuição do capital social;
- c) A transformação, fusão ou dissolução da sociedade;
- d) A emissão de obrigações;
- e) A subconcessão e o trespasse da concessão; e
- f) A cessação, temporária ou definitiva, total ou parcial, dos serviços concedidos.

2. A concessionária só pode constituir hipoteca sobre as obras e instalações fixadas na área da concessão desde que a autoridade que atribuiu a concessão o autorize, e a hipoteca se destine a garantir financiamento para a construção, apetrechamento, promoção e comercialização do complexo turístico ou de alguma das suas componentes.

CAPÍTULO VI**Disposições finais**

Cláusula Vigésima Sexta

Responsabilidade civil

A concessionária é inteiramente responsável pelos prejuízos ou danos causados à concedente ou a terceiros em consequência dos poderes que lhe são conferidos pela concessão.

Cláusula Vigésima Sétima

Incumprimento das obrigações

1. O não cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária, que não seja sanado no prazo que seja fixado pelo concedente, quando lhe não corresponda sanção mais grave, nos termos das cláusulas anteriores ou do regulamento de exploração, implica o pagamento de coima contratual de € 500,00 (quinhentos Euros) a € 5.000,00 (cinco mil Euros), segundo a gravidade e a frequência da infracção, mediante deliberação dos departamentos governamentais responsáveis pelas áreas da marinha e portos e do Turismo a qual, notificada, por escrito, à concessionária, produz efeitos independentemente de qualquer outra formalidade.

2. Os limites das coimas referidas no número anterior são actualizados em 1 de Janeiro de cada ano, nos termos fixados no contrato de concessão.

3. As coimas que não forem pagas voluntariamente até 30 dias após a notificação são levantadas da caução a que se refere a cláusula anterior.

4. O pagamento das coimas não isenta a concessionária da responsabilidade civil em que incorrer nem prejudica a competência de outras autoridades para julgamento das infracções em que lhes caiba intervir.

Cláusula Vigésima Oitava

Contabilidade separada

Para efeitos do estabelecido no presente contrato, a concessionária procede à elaboração de contabilidade separada para cada componente do complexo turístico.

Cláusula Vigésima Nona

Elementos estatísticos

1. A concessionária obriga-se a fornecer ao Concedente os elementos estatísticos referentes aos movimentos havidos nos serviços conexos concedidos e subconcedidos no âmbito deste contrato bem como os elementos contabilísticos que traduzam o resultado da exploração, nos prazos e condições que vierem a ficar estabelecidos no contrato de concessão.

2. Os elementos estatísticos e contabilísticos a fornecer devem ser os adequados à verificação e validação dos parâmetros necessários ao cálculo da renda variável.

Resolução nº 61/2015**de 20 de Julho**

Enquadrado na sua estratégia de atracção de investimento externo e desenvolvimento turístico, o Governo assinou no dia 29 de Janeiro de 2014, com a sociedade, **LEGEND DEVELOPMENT COMPANY Ltd**, um Memorando de Entendimento que visa desenvolver o segmento turístico ligado aos Jogos de Fortuna ou Azar, ancorado a um importante projecto turístico-imobiliário, na Baía da Cidade da Praia, que inclui o Ilhéu de Santa Maria e a praia da Gamboa, conforme o croqui de localização anexo à presente Resolução e que dela faz parte integrante;

Para a materialização do referido Memorando de Entendimento, constituiu-se uma equipa de trabalho multisectorial, constituída por representantes das diversas entidades públicas envolvidas no processo e com a função de analisar a proposta de Master Plan, negociar os instrumentos contratuais e assegurar o interface com as referidas entidades;

O projecto de investimento está orçado em cerca de 250.000.000€ (duzentos e cinquenta milhões de Euros) e consiste na requalificação de toda a praia da Gamboa, bem como na construção e exploração de seguintes unidades:

- a) Um Hotel Casino;
- b) Uma marina turística, bem como as infra-estruturas de apoio e às actividades associadas à náutica de recreio;
- c) Um centro de congressos, de utilização polivalente, com nível internacional;
- d) Infra-estruturas hoteleiras e residenciais na zona da Praia da Gamboa e de Chã d'Areia;
- e) Um parque de estacionamento automóvel.