



INFORMAÇÃO

NIPG 52628/23

Assunto: Concurso Público n.º 07/2016/DIAP – Concessão da Gestão e Exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão – Horizonte Itinerante Unipessoal Lda.; Resolução do Contrato.

I – DOS FACTOS

Na sequência da proposta do serviço requisitante – Divisão de Aprovisionamento e Património (DIAP) - foi desencadeado o procedimento por concurso público, com anúncio no Jornal Oficial da União Europeia (JOUE), nos termos do n.º 1 do artigo 31.º do Código dos Contratos Públicos (“CCP”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, alterado, para a celebração do contrato de concessão da gestão e exploração do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão (PCPP).

Em cumprimento do anteriormente determinado, foi despoletado o Concurso Público n.º 07/2016/DIAP, e, na sequência da sua conclusão, celebrado o contrato de concessão n.º 05/2017, em 17/03/2017, outorgado com a sociedade “Horizonte Itinerante – Unipessoal, Lda.”, tendo a sua vigência sido prevista para o período de 10 anos, a iniciar no dia 01/05/2017 – cfr. n.º 2 da cláusula 4.ª do contrato referido.

O caderno de encargos do procedimento anteriormente referido (doravante abreviadamente designado por CE) estabeleceu as regras essenciais da concessão para a gestão e exploração do PCPP.

Tal concessão foi feita ao abrigo dos artigos 407.º e seguintes do CCP (número 1 da cláusula 2ª do CE). Nos termos do n.º 2 da cláusula 2ª do CE, a gestão e exploração do PCPP obedecem ao disposto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado, que estabelece o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos; Portaria n.º 1320/2008, de 17 de novembro, que estabelece os requisitos específicos de instalação, classificação e funcionamento dos parques de campismo e de caravanismo, e demais legislação aplicável, bem como pelos eventuais diplomas que os alterem, revoguem ou substituam.

Nos termos da alínea a) da cláusula 5ª do contrato de concessão, o CE é parte integrante do contrato.

Já os números 1 e 2 da cláusula 5.ª do CE preveem que o objeto da concessão tem como atividade principal o desenvolvimento das atividades de gestão e exploração do PCPP, realizadas na área do Parque, integrando, ainda, como atividades complementares a exploração do restaurante e bar, com esplanada; minimercado; peixaria; talho e outros equipamentos que viessem a existir no Parque.

Por força do número 3 da cláusula 5ª, a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda (adiante também designada por concessionária) deveria proceder à execução do Plano de Manutenção e Investimentos que constitui o Anexo IV ao caderno de encargos, bem como do Plano de Investimentos apresentado na proposta adjudicada.

Ao abrigo do número 1 da cláusula 14ª do CE, a concessionária é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

Atento o teor das alíneas a) e b) da cláusula 19ª do CE, a concessionária obrigou-se a realizar obras de conservação e reparação conforme estabelecido no Plano de Manutenção e Investimentos que constituiu o Anexo IV ao CE e, outrossim, a zelar pela correta gestão e manutenção de todo o equipamento, instalações e espaços verdes afetos à concessão, dando integral cumprimento ao Plano de Manutenção e Investimentos constante daquele Anexo. Mais se obrigou a concessionária, nos termos previstos na alínea f) do número 1 da sobredita cláusula 19ª, a realizar obras conforme estabelecido no Plano de Investimentos por si proposto na sua proposta.

No termo da concessão, todas as obras e melhorias referidas feitas pela concessionária passariam a fazer parte integrante do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, revertendo a favor do Município de Leiria, sem qualquer pagamento indemnizatório ou compensatório por benfeitorias ou mais-valias efetuadas, independentemente do motivo ou momento da cessação (nº 8 da cláusula 19).

Em resumo, a concessionária estava obrigada a cumprir o CE e, conseqüentemente, realizar as obras que decorriam do Plano de Investimentos imposto pelo Município de Leiria, constante do Anexo IV, e as que decorriam Plano de Investimentos proposto pela concessionária, na sua proposta.

O Plano de Investimentos constante do Anexo IV obrigava a concessionária a realizar as seguintes obras:

Anexo IV do Caderno de Encargos - Plano de Manutenção e Investimentos (Imposto CM Leiria)

- Iluminação - substituição de lâmpadas de iluminação viária por iluminação do tipo led - Parcialmente executado;
- Caldeiras - substituição das atuais por caldeiras de condensação e depósitos de AQS (5 unidades) - Não foi realizado nos termos previstos;
- Painéis solares térmicos nos balneários mais usados (2 painéis por balneário) - Não foi realizado pelo concessionário;
- Posto médico - tratamento e impermeabilização de cobertura - Não foi realizado pelo concessionário;
- Balneários 6, 7 e 8 (3 un) – repinturas, substituição de torneiras, tratamento de paredes, beneficiação de esgotos, requalificação de passeios, tratamento de coberturas e pilares - Não foi realizado pelo concessionário;

Plano de investimento previsto (Facultativo CM Leiria)

- Painéis fotovoltaicos - Não foi realizado;
- Dormidas para 6 pessoas (3 teepees) - Não foi realizado

Cronograma Financeiro e Trabalhos - Investimentos previstos na tabela de prioridade de investimentos

- Piscina - tanque de pelo menos 8x13x1,40m e outro de pelo menos 3x3x0,3m, com correspondente área envolvente em lajetas de betão e casa de máquinas para dois motores e filtros independentes - Não foi realizado;
- Captação de água para rega e piscina (poço) e instalação de depósito de 25m³ - Não foi realizado;
- Bar de apoio à piscina com dimensão de pelo menos 3x3m. - Preparação de área entre os balneários 6 e 5 para instalar Mobil-homes ou Bungalows, instalando saneamento, distribuindo água e electricidade - Não foi realizado;
- Saneamento, água e luz área Mobil-homes - Não foi realizado;
- Iluminação Led nas estruturas - Não foi realizado;

Em suma:

Ordem prioridade Investimentos	Tipo	Início	Conclusão	Valor
Instalar Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	90.000,00€
Captação de água	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Instalar Bar apoio Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	5.000,00€
Saneamento, água e luz área Mobil-Homes	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Iluminação LED nas estruturas	Investimentos Facultativos	01/05/2017	30/04/2019	5.000,00€

Por seu turno, a proposta apresentada pela concessionária previa quatro tipos de investimento:

- “Investimentos que melhoram a eficácia da exploração e operacionalidade”;
- “Investimentos que aumentam as receitas do parque”;
- “Investimentos que aumentam as valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e número de utentes e conseqüentemente a atratividade do parque;



- Investimentos em manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes.

Relativamente a Investimentos que melhorariam a eficácia de exploração e operacionalidade, a concessionária obrigou-se a:

- **No que toca ao Gás:** De modo a diminuir o consumo de gás, substituir as caldeiras de aquecimento de águas existentes por caldeiras de condensação mais eficientes, com consumos muito menores e com custos de manutenção muito menores. Essas caldeiras deveriam reduzir para 1/3 a quantidade de gás consumida. Seriam apoiadas por dois painéis solares por balneário e reservatórios de água quente que durante o dia contribuiriam para uma redução ainda maior do consumo de gás. De modo a reduzir drasticamente o consumo de água quente, e a sensibilizar os utentes para um uso mais cuidado da água quente, seriam diminuídos o número de lavatórios de louça com água quente, ficando apenas um por cada balneário a debitar água quente. Para diminuir e evitar eventuais perdas de gás, mas também para a monitorizar o consumo e diminuir o impacto de um indesejável acidente, poderiam ser criadas cabines de gás em cada balneário, passando estes a serem abastecidos por meio de garrafas de gás.

- **No que toca à Água,** obrigou-se a instalar anéis de redução e/ou difusores de menor caudal nos balneários, e substituir torneiras de castelo por torneiras temporizadas. Nos fontanários também seriam colocadas torneiras temporizadas.

Mais se obrigou nos seguintes termos: “Aberta captação de água, para obtenção de água destinada a rega, lavagem de espaços e equipamentos e abastecimento de piscinas. Esta água de captação poderá ou não, conforme o fim a que se destine, passar por filtragem, tratamento e controlo de qualidade antes de ser usada. Conforme a localização da captação (que pode variar de acordo com a maior ou menor facilidade de obter água) poderá ser instalado um reservatório que permita a distribuição de água posterior por gravidade apenas.

Distribuição de água a estruturas com contratos anuais, nos casos em que for pedido (o que implica rede de recolha de águas sanitárias), e criação de rede de distribuição de água potável para a nova área de bungalows e mobil-homes, caso esta seja aceite pelo município”.

No que concerne à Eletricidade, obrigou-se:

- À substituição de todo o sistema de iluminação do parque, quer das vias, quer dos balneários, receção e espaços de recreio, por um sistema de iluminação LED;

- À substituição de disjuntores nos pimenteiros, passando a fornecer 10 amperes para os contratos anuais, bungalows e mobil-homes; instalar 1 (ou mais, se for permitido) conjunto de painéis foto voltaicos licenciados e ligados em autoconsumo com uma produção de 20.000 Volts/Amperes que deveriam reduzir o consumo do parque em cerca de 40%;

- À substituição do Grupo Hidropressor existente em cada edifício, por hidropressores de baixo consumo, de modo a diminuir a dependência de um único equipamento que quando avaria, faz parar o parque, a reduzir o consumo de energia, e a facilitar a sua remoção, manutenção e substituição em caso de avaria, condicionando esta ação à autorização por parte da CM Leiria.

Como Investimentos que aumentariam a receita do Parque, a concessionária **obrigou-se a:**

- Providenciar **Alojamento complementar**, mediante a instalação de Teepees, num mínimo de 3 unidades a que correspondem 6 a 9 dormidas, para aumentar a oferta e diversidade de produtos, na área do alojamento complementar e dormidas. Este seria um investimento prioritário, enquadrado nos investimentos obrigatórios.

- Proceder à **instalação de Piscina**, com todos os equipamentos necessários para o seu correto funcionamento e necessária área envolvente, com bar de apoio. “As dimensões desta deverão ser ajustadas de modo a satisfazer o máximo de utentes, permitindo, no entanto, a amortização financeira do equipamento em metade do tempo de vigência da concessão em apressado. Este equipamento funcionará como novo motor e nova imagem de marca do parque e permitirá acréscimo direto de receitas, pela venda de ingressos e indireto pelo aumento de utentes. Reserva-se para a instalação deste equipamento, área envolvente e equipamentos obrigatórios para o seu funcionamento, (chuveiros, lava-pés, e casa de máquinas e sanitários) uma área aproximada de 800m² que deverá ser vedada, mantendo-se visível do exterior”.

A piscina seria dotada de 2 tanques: um destinado a crianças, com uma área e profundidade que oscilariam entre os 3x3x0,3m e os 5x5x0,4m; outro com dimensões que oscilariam entre os 8x13x1,5m



e os 15x25x1,6m, “de acordo com as restrições financeiras do momento”. Os tanques seriam preferencialmente construídos em betão revestidos a pastilha, podendo, no entanto, ser utilizados materiais alternativos. A área envolvente à piscina seria revestida com lajetas ou argamassa porosa, de cor variável. O investimento ficava sujeito a autorização da CM Leiria.

- **Área reservada a Mobil-Homes:** “Com o objetivo de ordenar a distribuição de estruturas anuais no parque, de introduzir um novo conceito de alojamento para contratos anuais, mas também ocupar espaços menos procurados por veraneantes, tendo sempre presente a necessidade de cada alojamento ter direito a vista para o mar, definiu-se o espaço entre o balneário 6 e Balneário 5 como espaço para instalação de 30 a 40 Mobil-Homes (ou bungalows). Para isso, propôs-se instalar rede de saneamento, água e eletricidade, no local, caso a CM Leiria o permita”.

Como Investimentos que aumentariam valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e números de utentes e conseqüentemente, a atratividade do parque, **a concessionária obrigou-se à:**

- **Construção de um campo de futebol de praia** com iluminação LED, “na depressão de grandes dimensões localizada a norte do Balneário 6, caso a CM Leiria assim o permita”;

- **Construção de uma 2ª Portaria**, pedonal “a sul do parque, (via que liga ao bar restaurante) de modo a diminuir a distância percorrida pelos utentes entre a praia e o Parque. Sujeito a aceitação da CM Leiria. Independentemente dos materiais a utilizar e método de construção de tal estrutura, esta deverá ser colocada de modo a não impedir a passagem na via de emergência, e deverá beneficiar de um desenho enquadrável na paisagem. Destina-se apenas a permitir e controlar o trânsito de pessoas a pé.”

- **Instalação de uma parede de escalada** que deveria ficar implantada na área envolvente à piscina, que poderia ser composta por uma simples parede de escalada fixa, em materiais recomendados por fabricantes, ou pela fixação temporária durante o verão de uma torre de escalada que aglomerasse as atividades de Escalada, Rappel e Slide.

- **Instalação de um miniginásio** junto da piscina, voltado para ela, com equipamentos e aparelhos diversos (essencialmente de musculação e cardiofitness) e homologados, de modo a permitir a prática de exercício pelos utentes. Independentemente dos materiais e método construtivo, esse espaço deveria privilegiar a visibilidade sobre a piscina e da rua para o interior, devendo dar-se prioridade a colocação de painéis de vidro ou acrílico. Todo o seu interior e equipamentos deverão permitir fácil lavagem e manutenção.

- **Criação de um circuito de manutenção física:** em todo o perímetro do parque. Cada volta ao parque corresponderia a um circuito completo.

- **Instalação de grelhadores:** Com vista a reduzir a distância percorrida pelos utentes, até aos grelhadores existentes, seriam instalados novos grelhadores, em número a definir, sempre perto de fontanários, evitando assim o uso indevido de grelhadores próprios dentro do parque. Junto de cada grelhador seria colocada uma mesa com bancos em madeira tratada.

Como “Investimentos em manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes”, a concessionária **obrigou-se à:**

- **Reabilitação dos Balneários 6 7 e 8**, conforme determina o Anexo IV do Caderno de Encargos.

- **Manutenção anual de estruturas e equipamentos**, conforme determina o plano de manutenção da concessão.

- **Instalação de 3 a 5 mini-ecopontos no interior do parque**, com dimensões que permitam seu transporte e posterior transbordo para Ecoponto exterior ao parque, permitido assim aos utentes a separação de resíduos sólidos

- **Reabilitação do parque de resíduos e correspondente acesso**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria e mediante autorização da mesma.

- **Reabilitação do canil**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria de Leiria e mediante autorização da mesma.

- **Reabilitação de espaços verdes, com instalação de novo sistema de rega, terra vegetal, e novo coberto florístico, arbustivo e arbóreo**, em termos a acordar com a Câmara Municipal de Leiria.



- **Requalificação de edifícios**, passando o minimercado a acumular as funções de padaria, livraria, tabacaria, peixaria e talho, e os edifícios de talho e peixaria, a prestar os serviços de Estética e Massagens.
- **Manutenção da Enfermaria**, de modo a isolar uma fuga no teto.

Cabe referir que no documento intitulado “*Plano de Investimentos*” adrede à proposta por si apresentada, nela integrado e igualmente integrado no contrato de concessão [alínea e) da cláusula 5ª do contrato de concessão], a concessionária comprometeu-se a realizar os investimentos do seguinte modo: “Por ordem de prioridades, os investimentos obrigatórios, e manutenção anual terão prioridade sobre os restantes, considerando-se também como prioritários os investimentos alternativos, propostos pelo Programa do Concurso. Os Outros Investimentos alternativos não propostos serão considerados tão mais prioritários, quanto mais rápida se consiga prever a recuperação do investimento, prevendo-se que Piscina, bar da piscina, saneamento de bungalows, 2ª Portaria e instalação de cabinas de gás nos balneários possam ter prioridade sobre os restantes investimentos, devendo sempre garantir-se que o valor do conjunto dos investimentos alternativos supere os valores mínimos para que se atinja a pontuação máxima do correspondente item (superiores a 90 mil Euros acrescidos de IVA). Ultrapassado o montante referido de investimento, os investimentos sobejantes passam a facultativos.”

E no documento intitulado “*Plano Económico-Financeiro da Concessão (2017 - 2027)*”, igualmente parte integrante da proposta da concessionária e pour cause do contrato de concessão [alínea d) do contrato de concessão], a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda externou os investimentos a realizar nos seguintes termos:

- *“Investimentos previstos pelo Concedente: compostos pelos Investimentos Obrigatórios definidos pela CM de Leiria no âmbito deste concurso, prevendo-se uma despesa de 48.833,85 Euros, em cada um dos dois primeiros anos de exploração.*
- *Investimentos Facultativos: Compostos pelos investimentos definidos à partida pelo Município de Leiria, (instalação de painéis fotovoltaicos, e dormidas para 6 pessoas) aos quais deverão acrescer os Outros Investimentos que a seguir se propõem (por ordem de prioridade de investimento):*
- *Execução de piscina com um tanque de pelo menos 8x13x1,40m e outro de pelo menos 3x3x0,3m, com correspondente área envolvente em lajetas de betão e casa de máquinas para dois motores e filtros independentes.*
- *Execução de bar de apoio à piscina com dimensão de pelo menos 3x3m.*
- *Preparação de área entre os balneários 6 e 5 para instalar Mobil-homes ou Bungalows, instalando saneamento, distribuindo água e electricidade.*
- *Instalação de cabinas de gás para 3 garrafas em cada balneário.*
- *Instalação de hidropressores de baixo consumo em cada balneário.*
- *Captação de água para rega e piscina (poço) e instalação de depósito de 25m3.*
- *Beneficiação dos depósitos.*
- *Beneficiação do parque de resíduos e seu acesso.*
- *Reabilitação do canil.*
- *Construção de campo de futebol de praia a norte do Balneário 6.*

O conjunto dos investimentos facultativos definidos pelo Município de Leiria e os outros investimentos implica um investimento de 55.965,00Euros em cada um dos dois primeiros anos de concessão” (sublinhados nossos).

Acresce que no documento “*Cronograma Económico-Financeiro*”, também ele parte integrante da proposta da concessionária e do contrato de concessão [alínea f) da cláusula 5ª do contrato de concessão], a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda obrigou-se ao cumprimento de um cronograma financeiro e de trabalhos, de onde constam os prazos de execução das obras previstas no plano de investimentos imposto pelo Município de Leiria (anexo IV) e do plano de investimentos a realizar proposto pela concessionária.

Assim, a concessionária obrigou-se a cumprir o seguinte cronograma:



Tipologia de investimentos/ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investimentos impostos pela CM Leiria											
Investimentos Facultativos propostos pela CM Leiria											
Outros Investimentos diversos propostos pelo concessionário											

Ano de investimento		Entre 1 de Maio 2017 e 31 Outubro 2018: 97.660,77 com IVA incluído
Ano de investimento		Entre 1 de Maio 2017 e 30 Abril 2020: 111.930,00 com IVA incluído
Ano de investimento		Entre 1 de Maio 2017 e 30 Abril 2027: Indeterminado

Alinhando prioridades, a concessionário apresentou a seguinte tabela de previsão de prioridades de investimentos:

Ordem prioridade Investimentos	Tipo	Início	Conclusão	Valor
Substituir de 5 caldeiras	Imposto CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	30.750,00€
Instalar 3 Teepees	Facultativo CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	15.000,00€
Painéis fotovoltaicos	Facultativo CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	35.000,00€
Iluminação LED nas vias	Imposto CM Leiria	01/05/2017	30/10/2018	690,00€
Colocar 5 Painéis solares	Imposto CM Leiria	31/10/2017	30/10/2018	12.300,00€
Impermeabilizar. Posto médico	Imposto CM Leiria	31/05/2018	30/10/2018	2.263,20€
Reabilitar balneários 6, 7 e 8	Imposto CM Leiria	01/09/2018	30/10/2018	51.660,00€
Instalar Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	90.000,00€
Captação de água	investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Instalar Bar apoio Piscinas	Investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	5.000,00€
Saneamento, água e luz área Mobil-Homes	investimentos Facultativos	01/09/2018	30/04/2019	10.000,00€
Iluminação LED nas estruturas	investimentos Facultativos	01/05/2017	30/04/2019	5.000,00€

Valores mínimos dos investimentos: 209 590,77

Investimentos impostos pelo Município de Leiria: 97 660,77€

Investimentos facultativos determinados pelo Município de Leiria: 40 000,00€

Investimentos facultativos propostos pelo concessionário: 71 930,00€

Valores com IVA incluído.

Acontece, porém, que, em plena execução do contrato de concessão indicado e, face ao conteúdo do Relatório da Divisão de Fiscalização Geral, elaborado na sequência da vistoria efetuada em 17/05/2023 e outra a 16/10/2023 (cfr. informação técnica do GAV, datada de 08/05/2024, e Relatório elaborado por este gabinete, cujos conteúdos aqui se consideram integralmente reproduzidos), constatou-se que a concessionária incumpriu algumas das obrigações a que ficou contratualmente vinculada, nomeadamente:

- i) **O não cumprimento dos prazos de execução de obras previstos no Plano de Investimentos proposto pelo concessionário**, conforme o previsto no documento Cronograma Financeiro e de Trabalhos (2017-2027), nomeadamente no que toca:
 - a. À instalação de piscinas e respetivas infraestruturas envolventes;
 - b. À instalação de um bar de apoio às piscinas;



- c. À instalação de uma captação de água;
 - d. À instalação de infraestruturas relativas à área de mobil-homes, ou bungalows;
 - e. À colocação da iluminação LED nas estruturas.
- (nenhum destes pontos foi realizado, conforme mencionado acima)

ii) **O não cumprimento dos prazos de execução de obras previstos no Plano de Investimentos** referidos no Anexo IV ao CE, a saber:

Programa de investimento no PCPP	Total
Iluminação - substituição de lâmpadas de iluminação viária por iluminação do tipo led	559,00 €
Caldeiras - substituição das atuais por caldeiras de condensação e depósitos de AQS	25.000,00 €
painéis solares térmicos nos 5 balneários mais usados (2 painéis por balneário)	10.000,00 €
Posto médico - tratamento e impermeabilização de cobertura	1.840,00 €
Balneários (3 un) - repinturas, substituição de torneiras, tratamento de paredes, beneficiação de esgotos, requalificação de passeios, tratamento de coberturas e pilares	42.000,00 €
	79.399,00 €

De referir que a concessionária, no artigo 32º da pronúncia apresentada em sede de audição de interessados em 30/10/2023, bem como da pronúncia que apresentou 03/06/2024, confessou, expressamente, não ter realizado as obras/ investimentos em causa.

O incumprimento reiterado dos planos de investimentos retira-se, ainda, dos sucessivos Relatórios Sazonais de Exploração, apresentados ao Município de Leiria pela concessionária, nos termos do artigo 36º do CE, nas datas e com o teor evidenciado na seguinte tabela:

Relatório referente ao período	Capítulo “Síntese das obras realizadas de acordo com o previsto nos planos de investimentos, evidenciando eventuais desvios e respetiva fundamentação” do respetivo Relatório Sazonal de Exploração precisamente [Cláusula 36ª-1 iv) do CE]
Época alta – 2019, datado de 8 de outubro de 2019	<i>“Todo este plano de investimentos foi relegado para segundo plano dada a necessidade urgente de dar ao Parque as condições mínimas de funcionamento (...). Não nos é financeiramente possível, conforme temos vindo a referir em relatórios anteriores pensar neste tipo de investimentos com os resultados com que temos vindo a ser confrontados, pelas mais diversas razões. Nem faz qualquer tipo de sentido em falar-se em investimentos complementares quando nos debatemos para mantermos as condições essenciais e básicas do PCPP.”</i>
Época baixa 2 – 2019, datado de 13 de janeiro de 2020	<i>“Todo este plano de investimentos foi relegado para segundo plano dada a necessidade urgente de dar ao Parque as condições mínimas de funcionamento (...). Não nos é financeiramente possível, conforme temos vindo a referir em relatórios anteriores pensar neste tipo de investimentos com os resultados com que temos vindo a ser confrontados, pelas mais diversas razões. Nem faz qualquer tipo de sentido em falar-se em investimentos complementares quando nos debatemos para mantermos as condições essenciais e básicas do PCPP.”</i>



Época baixa 1 – 2020, datado de 8 de junho de 2020	<i>“Dada a necessidade das mais diversas intervenções urgentes a que nos vimos obrigados, <u>não nos foi possível fazer qualquer tipo de intervenção, de acordo com o plano de investimentos.</u>”</i>
Época alta – 2020, datado de 10 de outubro de 2020	<i>“<u>Todo este plano de investimentos foi relegado para segundo plano dadas as circunstâncias e limitações impostas pelas circunstâncias do Covid 19. Não nos é financeiramente possível, conforme temos vindo a referir em relatórios anteriores pensar neste tipo de investimentos com os resultados com que temos vindo a ser confrontados,</u> pelas mais diversas razões. Nem faz qualquer tipo de sentido em falar-se em investimentos complementares quando as condições essenciais e básicas do PCPP não estão garantidas, bem pelo contrário.”</i>
Época baixa 2 – 2021, datado de 7 de janeiro de 2022	<i>Todo este plano de investimentos foi relegado para segundo plano dadas as circunstâncias e limitações impostas pelas circunstâncias do Covid 19. <u>Não nos é financeiramente possível conforme temos vindo a referir em relatórios anteriores pensar neste tipo de investimentos com os resultados com que temos vindo a ser confrontados,</u> pelas mais diversas razões. Nem faz qualquer tipo de sentido em falar-se em investimentos complementares quando as condições essenciais e básicas do PCPP não estão garantidas, bem pelo contrário.”</i>
Época baixa 1 – 2022, datado de 13 de junho de 2022	<i>“Os investimentos realizados foram essencialmente de preparação de espaços e vias para instalação de novos utentes anuais, que atualmente são o grande suporte financeiro do parque. Nivelamentos e terraplanagem de solo. Aplicação de camada de “tout venant” para dar maior consistência aos solos. Definição e criação de vias de acesso para instalação e estruturas anuais. Passagem de cablagem elétrica subterrânea. Instalação de candeeiros fotovoltaicos de iluminação.</i> <i><u>Quanto aos investimentos previstos no plano estes não foram executados quer por falta de recursos financeiros,</u> que nos obrigam a sermos criteriosos na execução de investimentos, procurando sempre aplicar estes meios, em investimentos dos quais possamos vir a ter retorno, mais ou menos imediato.</i>
Época alta 2022, datado de 12 de outubro de 2022	<i>“<u>Não nos é financeiramente possível, conforme temos vindo a referir em relatórios anteriores pensar neste tipo de investimentos com os resultados com que temos vindo a ser confrontados,</u> pelas mais diversas razões. <u>Nem faz qualquer tipo de sentido em falar-se em investimentos complementares quando as projecções económicas não apresentam claros sinais de recuperação.</u> Com vista a aumentar as receitas provenientes daquela que é hoje a maior fonte de receita e de estabilidade do parque (contratos de estadia prolongada) e (...) temos vindo a canalizar a maior parte dos esforços financeiros em criar condições de instalação de mais contratos anuais quer em volta dos balneários 6, 7 e 8, o que permitiu a angariação de cerca de 25 novos contratos”</i>
Época baixa 2 – 2022, datado de 10 de janeiro de 2023	<i>Todo este plano de investimentos foi relegado para segundo plano dadas as circunstâncias e limitações impostas pelas circunstâncias do Covid 19 e Guerra na Europa. Perante a forte inflação dos preços unitários de consumo, serviços e energia, as margens de lucro ficaram ainda mais reduzidas. <u>Nesses termos, não nos é financeiramente possível, conforme temos vindo a referir em relatórios anteriores pensar neste tipo de investimentos com os resultados com</u></i>



	<p><i>que temos vindo a obter. <u>Nem faz qualquer tipo de sentido em falar-se em investimentos complementares</u> quando as condições essenciais e básicas do PCPP não estão garantidas, e o parque luta diariamente para sobreviver, procurando maximizar recursos e reduzir constantemente a despesa”.</i></p>
<p>Época baixa 1 – 2023, datado de 13 de junho de 2023</p>	<p><i>“Os investimentos realizados foram essencialmente de preparação de espaços e vias para instalação de novos utentes anuais, que atualmente, são o grande suporte financeiro do parque. Nivelamentos e terraplanagem de solo. Compactação de solos. Definição e criação de vias de acesso para instalação de estruturas anuais. Passagem de cablagem elétrica subterrânea. Instalação de candeeiros fotovoltaicos de iluminação.</i></p> <p><i><u>Quanto aos investimentos previstos no plano estes não foram executados quer por falta de recursos financeiros</u>, que nos obrigam a sermos criteriosos na execução de investimentos, procurando sempre aplicar estes meios, em investimentos dos quais possamos vir a ter retorno, mais ou menos imediato.</i></p> <p><i><u>A construção da Piscina, funcionaria como forte alavanca para crescimento do PCPP</u>, contudo, dado o forte investimento que esta obra implica, o prazo de duração da concessão terá forçosamente de ser reajustado (...).</i></p> <p><i><u>Encontram-se por instalar os painéis fotovoltaicos previstos no caderno de encargos</u>. Temos vindo a contactar várias empresas do sector para colocar o equipamento, mas estas referem que com a curta duração do contrato que temos, não se torna possível a amortização do investimento em tempo útil.</i></p> <p><i>Estamos a estudar a colocação de bungalows (suites) no espaço intermédio entre os bungalows e os Teepees.</i></p>
<p>Época alta – 2023, datado de 12 de outubro de 2023</p>	<p><i>Com vista a aumentar as receitas provenientes daquela que já é hoje a maior fonte de receitas e de estabilidade do parque (contratos de estadia prolongada) ... temos vindo a canalizar a maior parte dos esforços financeiros em criar condições de instalação de mais contratos anuais quer em volta dos balneários 6, 7 e 8, o que nos permitiu chegarmos aos 135 contratos anuais, tendo a esperança de alcançar os 150 em breve.</i></p> <p><i>Estamos a contactar fornecedores para avaliar aos dias de hoje, a possibilidade da instalação de painéis fotovoltaicos no parque para reduzirmos ainda mais a faturação de eletricidade, contudo e dada a redução de consumos que temos vindo a verificar, torna-se cada vez mais evidente a necessidade de tal investimento, e cada vez mais complicada a possibilidade de amortização de tal investimento.</i></p>
<p>Época baixa 2 – 2023, datado de 12 de janeiro de 2024</p>	<p><i><u>Nada a observar.</u></i></p>
<p>Época baixa 1 – 2024, datado de 11 de junho de 2024</p>	<p><i><u>Nada a observar</u></i></p>



(sublinhados nossos)

iii) Não cumprimento do pedido prévio de autorização do Município de Leiria para proceder a qualquer alteração nas infraestruturas existentes, obrigação prevista na alínea f) do nº2 da cláusula 19ª do C.E., na medida em que se verificou:

a. estruturas rígidas (tendas) instaladas nos alvéolos infra referidos estão assentes em bases de cimento: Alvéolo 5-A; Alvéolo 14-B; Alvéolo 22; Alvéolo 4; Alvéolo E; Alvéolo 69; Alvéolo 49; Alvéolo 26; Alvéolo 102; Alvéolo 121; Alvéolo 87; Alvéolo 12; Alvéolo 13; Alvéolo 30; Alvéolo 3; Alvéolo 21; Alvéolo 46; Alvéolo 95; Alvéolo 71; Alvéolo 56; Alvéolo 23; Alvéolo 63; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 43; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 55; Alvéolo 84; Alvéolo 1; Alvéolo 65; Alvéolo 29; Alvéolo 15; Alvéolo 16; Alvéolo 10; Alvéolo 11; Alvéolo 31; Alvéolo 6; Alvéolo 75; Alvéolo 80; Alvéolo 67; Alvéolo 41; Alvéolo 38; Alvéolo 77; Alvéolo 54; Alvéolo 24; Alvéolo 18; Alvéolo 17; Alvéolo 90; Alvéolo 27; Alvéolo 93; Alvéolo 32; Alvéolo 33; Alvéolo 82; Alvéolo 99; Alvéolo 37; Alvéolo 113; Alvéolo 45; Alvéolo 94; Alvéolo 52; Alvéolo 64; Alvéolo 48; Alvéolo 112; Alvéolo 59; Alvéolo 50; Alvéolo 68; Alvéolo 44; Alvéolo 100; Alvéolo 79; Alvéolo 81; Alvéolo 111; Alvéolo 98; Alvéolo 107; Alvéolo 108; Alvéolo 109; Alvéolo 85; Alvéolo 106; Alvéolo 25-101; Alvéolo 61; Alvéolo 105; Alvéolo 115; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo 124; Alvéolo G; Alvéolo 131; Alvéolo I; Alvéolo N; Alvéolo 134; Alvéolo X; Alvéolo Z; Alvéolo 122; Alvéolo 114; Alvéolo 129; Alvéolo 89;

b. estruturas rígidas (tendas) instaladas nos alvéolos infra estão assentes em *tout venant* prensado: Alvéolo 5-A; Alvéolo 14-B; Alvéolo 19-C; Alvéolo 22; Alvéolo 4; Alvéolo E; Alvéolo 69; Alvéolo 49; Alvéolo 26; Alvéolo 102; Alvéolo 121; Alvéolo 87; Alvéolo 12; Alvéolo 13; Alvéolo 30; Alvéolo 3; Alvéolo 21; Alvéolo 46; Alvéolo 95; Alvéolo 71; Alvéolo 56; Alvéolo 23; Alvéolo 63; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 43; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 55; Alvéolo 84; Alvéolo 1; Alvéolo 65; Alvéolo 29; Alvéolo 15; Alvéolo 16; Alvéolo 10; Alvéolo 11; Alvéolo 28; Alvéolo 31; Alvéolo 6; Alvéolo 75; Alvéolo 80; Alvéolo 67; Alvéolo 41; Alvéolo 96; Alvéolo 38; Alvéolo 77; Alvéolo 54; Alvéolo 24; Alvéolo 18; Alvéolo 17; Alvéolo 90; Alvéolo 27; Alvéolo 93; Alvéolo 9; Alvéolo 83; Alvéolo 51; Alvéolo 32; Alvéolo 33; Alvéolo 82; Alvéolo 99; Alvéolo 37; Alvéolo 113; Alvéolo 58; Alvéolo 45; Alvéolo 94; Alvéolo 52; Alvéolo 64; Alvéolo 48; Alvéolo 112; Alvéolo 59; Alvéolo 50; Alvéolo 68; Alvéolo 44; Alvéolo 100; Alvéolo 79; Alvéolo 92; Alvéolo 81; Alvéolo 111; Alvéolo 98; Alvéolo 107; Alvéolo 108; Alvéolo 109; Alvéolo 85; Alvéolo 106; Alvéolo 25-101; Alvéolo 66; Alvéolo 61; Alvéolo 57; Alvéolo 105; Alvéolo 86; Alvéolo 70; Alvéolo 115; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo 124; Alvéolo G; Alvéolo H; Alvéolo 127; Alvéolo 131; Alvéolo I; Alvéolo J; Alvéolo L; Alvéolo M; Alvéolo N; Alvéolo 134; Alvéolo V; Alvéolo X; Alvéolo Z; Alvéolo AC; Alvéolo AR; Alvéolo 104; Alvéolo 103; Alvéolo 122; Alvéolo 62; Alvéolo 117; Alvéolo 114; Alvéolo 129; Alvéolo 89;

c. a existência de lancis em blocos de cimento ou outros materiais, nos seguintes alvéolos: Alvéolo 5-A; Alvéolo 14-B; Alvéolo 19-C; Alvéolo 22; Alvéolo 4; Alvéolo E; Alvéolo 69; Alvéolo 49; Alvéolo 26; Alvéolo 102; Alvéolo 121; Alvéolo 87; Alvéolo 12; Alvéolo 13; Alvéolo 30; Alvéolo 3; Alvéolo 21; Alvéolo 46; Alvéolo 95; Alvéolo 71; Alvéolo 56; Alvéolo 23; Alvéolo 63; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 43; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 55; Alvéolo 84; Alvéolo 1; Alvéolo 65; Alvéolo 29; Alvéolo 15; Alvéolo 16; Alvéolo 10; Alvéolo 11; Alvéolo 28; Alvéolo 31; Alvéolo 6; Alvéolo 75; Alvéolo 80; Alvéolo 67; Alvéolo 41; Alvéolo 96; Alvéolo 38; Alvéolo 77; Alvéolo 54; Alvéolo 24; Alvéolo 18; Alvéolo 17; Alvéolo 90; Alvéolo 27; Alvéolo 93; Alvéolo 9; Alvéolo 83; Alvéolo 51; Alvéolo 32; Alvéolo 33; Alvéolo 82; Alvéolo 99; Alvéolo 37; Alvéolo 113; Alvéolo 58; Alvéolo 45; Alvéolo 94; Alvéolo 52; Alvéolo 64; Alvéolo 48; Alvéolo 112; Alvéolo 59; Alvéolo 50; Alvéolo 68; Alvéolo 44; Alvéolo 100; Alvéolo 79; Alvéolo 92; Alvéolo 81; Alvéolo 111; Alvéolo 98; Alvéolo 107; Alvéolo 108; Alvéolo 109; Alvéolo 85; Alvéolo 106; Alvéolo 25-101; Alvéolo 66; Alvéolo 61; Alvéolo 57; Alvéolo 105; Alvéolo 86; Alvéolo 70; Alvéolo 115; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo 124; Alvéolo G; Alvéolo H; Alvéolo 127; Alvéolo 131; Alvéolo I; Alvéolo J; Alvéolo L; Alvéolo M; Alvéolo N; Alvéolo 134; Alvéolo V; Alvéolo X; Alvéolo Z; Alvéolo AC; Alvéolo AR; Alvéolo 104; Alvéolo 103; Alvéolo 122; Alvéolo 62; Alvéolo 117; Alvéolo 114; Alvéolo 129; Alvéolo 89;

d. Além destas impermeabilizações em desacordo com o estipulado no Regulamento de Utilização do Parque de Campismo, mormente no seu artigo 26, ainda se verificou a construção de infraestruturas de apoio às tendas, cabendo destacar:

1. anexos, cobertura de chapa metálica, nos seguintes alvéolos: alvéolo 4; alvéolo 87; alvéolo 65; alvéolo 45; e alvéolo 66;



2. churrasqueiras individuais pré-fabricadas, nos seguintes alvéolos: Alvéolo 4; Alvéolo 49; Alvéolo 121; Alvéolo 21; Alvéolo 56; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 55; Alvéolo 84; Alvéolo 16; Alvéolo 10; Alvéolo 31; Alvéolo 6; Alvéolo 41; Alvéolo 54; Alvéolo 18; Alvéolo 90; Alvéolo 93; Alvéolo 9; Alvéolo 106; Alvéolo 25-101; Alvéolo 66; Alvéolo 61; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo 103;

3. zonas diversas para lazer, tipo varandas fechadas com gradeamentos, nos seguintes alvéolos: Alvéolo 5-A; Alvéolo 14-B; Alvéolo 19-C; Alvéolo 22; Alvéolo 4; Alvéolo E; Alvéolo 69; Alvéolo 49; Alvéolo 26; Alvéolo 102; Alvéolo 121; Alvéolo 87; Alvéolo 12; Alvéolo 13; Alvéolo 30; Alvéolo 3; Alvéolo 21; Alvéolo 46; Alvéolo 95; Alvéolo 71; Alvéolo 56; Alvéolo 23; Alvéolo 63; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 43; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 55; Alvéolo 84; Alvéolo 1; Alvéolo 65; Alvéolo 29; Alvéolo 15; Alvéolo 16 ; Alvéolo 10; Alvéolo 11; Alvéolo 28; Alvéolo 31; Alvéolo 6; Alvéolo 75; Alvéolo 80; Alvéolo 67; Alvéolo 41; Alvéolo 96; Alvéolo 38; Alvéolo 77; Alvéolo 54; Alvéolo 24; Alvéolo 18; Alvéolo 17; Alvéolo 90; Alvéolo 27; Alvéolo 93; Alvéolo 9; Alvéolo 83; Alvéolo 51; Alvéolo 32; Alvéolo 33; Alvéolo 82; Alvéolo 99; Alvéolo 37; Alvéolo 113; Alvéolo 58; Alvéolo 45; Alvéolo 94; Alvéolo 52; Alvéolo 64; Alvéolo 48; Alvéolo 112; Alvéolo 59; Alvéolo 50; Alvéolo 68; Alvéolo 44; Alvéolo 100; Alvéolo 79; Alvéolo 92; Alvéolo 81; Alvéolo 111; Alvéolo 98; Alvéolo 107; Alvéolo 108; Alvéolo 109; Alvéolo 85; Alvéolo 106; Alvéolo 25-101; Alvéolo 66; Alvéolo 61; Alvéolo 57; Alvéolo 105; Alvéolo 86; Alvéolo 70; Alvéolo 115; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo 124; Alvéolo G; Alvéolo H; Alvéolo 127; Alvéolo 131; Alvéolo I; Alvéolo J; Alvéolo L; Alvéolo M; Alvéolo N; Alvéolo 134; Alvéolo V; Alvéolo X; Alvéolo Z; Alvéolo AC; Alvéolo AR; Alvéolo 104; Alvéolo 103; Alvéolo 122; Alvéolo 62; Alvéolo 117; Alvéolo 114; Alvéolo 129; Alvéolo 89;

4. logradouros com lajes de betão/cerâmica, nos seguintes alvéolos: Alvéolo 5-A; Alvéolo 14-B; Alvéolo 4; Alvéolo 49; Alvéolo 26; Alvéolo 87; Alvéolo 13; Alvéolo 30; Alvéolo 3; Alvéolo 95; Alvéolo 56; Alvéolo 23; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 84; Alvéolo 1; Alvéolo 65; Alvéolo 16; Alvéolo 6; Alvéolo 75; Alvéolo 67; Alvéolo 38; Alvéolo 54; Alvéolo 18; Alvéolo 27; Alvéolo 93; Alvéolo 32; Alvéolo 37; Alvéolo 45; Alvéolo 94; Alvéolo 52; Alvéolo 64; Alvéolo 112; Alvéolo 68; Alvéolo 44; Alvéolo 111; Alvéolo 107; Alvéolo 108; Alvéolo 109; Alvéolo 85; Alvéolo 25-101; Alvéolo 61; Alvéolo 115; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo G; Alvéolo 131; Alvéolo I; Alvéolo Z; Alvéolo 62; Alvéolo 117; Alvéolo 89;

5. pequenos muros de suporte para nivelamento dos espaços individuais, nos seguintes alvéolos: Alvéolo 5-A; Alvéolo 14-B; Alvéolo 19-C; Alvéolo 22; Alvéolo 4; Alvéolo E; Alvéolo 69; Alvéolo 49; Alvéolo 26; Alvéolo 102; Alvéolo 121; Alvéolo 87; Alvéolo 12; Alvéolo 13; Alvéolo 30; Alvéolo 3; Alvéolo 21; Alvéolo 46; Alvéolo 95; Alvéolo 71; Alvéolo 56; Alvéolo 23; Alvéolo 63; Alvéolo 72; Alvéolo 7; Alvéolo 43; Alvéolo 20; Alvéolo 8; Alvéolo 60; Alvéolo 55; Alvéolo 84; Alvéolo 1; Alvéolo 65; Alvéolo 29; Alvéolo 15; Alvéolo 16 ; Alvéolo 10; Alvéolo 11; Alvéolo 28; Alvéolo 31; Alvéolo 6; Alvéolo 75; Alvéolo 80; Alvéolo 67; Alvéolo 41; Alvéolo 96; Alvéolo 38; Alvéolo 77; Alvéolo 54; Alvéolo 24; Alvéolo 18; Alvéolo 17; Alvéolo 90; Alvéolo 27; Alvéolo 93; Alvéolo 9; Alvéolo 83; Alvéolo 51; Alvéolo 32; Alvéolo 33; Alvéolo 82; Alvéolo 99; Alvéolo 37; Alvéolo 113; Alvéolo 58; Alvéolo 45; Alvéolo 94; Alvéolo 52; Alvéolo 64; Alvéolo 48; Alvéolo 112; Alvéolo 59; Alvéolo 50; Alvéolo 68; Alvéolo 44; Alvéolo 100; Alvéolo 79; Alvéolo 92; Alvéolo 81; Alvéolo 111; Alvéolo 98; Alvéolo 107; Alvéolo 108; Alvéolo 109; Alvéolo 85; Alvéolo 106; Alvéolo 25-101; Alvéolo 66; Alvéolo 61; Alvéolo 57; Alvéolo 105; Alvéolo 86; Alvéolo 70; Alvéolo 115; Alvéolo 110; Alvéolo 126; Alvéolo 124; Alvéolo G; Alvéolo H; Alvéolo 127; Alvéolo 131; Alvéolo I; Alvéolo J; Alvéolo L; Alvéolo M; Alvéolo N; Alvéolo 134; Alvéolo V; Alvéolo X; Alvéolo Z; Alvéolo AC; Alvéolo AR; Alvéolo 104; Alvéolo 103; Alvéolo 122; Alvéolo 62; Alvéolo 117; Alvéolo 114; Alvéolo 129; Alvéolo 89;

De salientar que algumas destas “obras” ainda se encontravam em fase de execução, à data da vistoria.

As sobreditas 120 (cento e vinte) alterações, deram lugar à aplicação da sanção prevista na alínea d) do nº 1 do artigo 51º do Caderno de Encargos;

Face às situações anteriormente expostas e os incumprimentos contratuais verificados, foi, por deliberação tomada pela Câmara Municipal de Leiria, datada de 14/05/2024, decidida a aplicação da sanção pecuniária no **valor global de 119.304,755€**.



II - DA APRECIÇÃO

Analisada toda a factualidade exposta, resulta claramente que tais penalidades decorreram do **incumprimento reiterado**, por parte da concessionária, da maioria das obrigações contratuais que se encontrava vinculada.

Efetivamente, desde o início da concessão até à presente data, é evidente que a concessionária não realizou investimento que lhe competia realizar no parque. Todos os motivos apresentados nos seus relatórios sazonais não justificam a falta de ações concretas para melhorar as condições do PCPP.

A concessionária celebrou com o Município de Leiria um contrato de concessão de serviços públicos (gestão e exploração do PCPP). Entende-se por contrato de concessão de serviços públicos, o contrato pelo qual o cocontratante se obriga a gerir, em nome próprio e sob sua responsabilidade, uma atividade de serviço público, durante um determinado período, sendo remunerado pelos resultados financeiros dessa gestão, cfr. n.º 2 do artigo 407.º do CCP.

O contrato celebrado implica uma significativa e efetiva transferência para o concessionário do risco da exploração do serviço concessionado, que se traduz no risco ligado à procura ou à oferta, ou a ambos (artigo 413º-1 CCP). Quando decidiu concorrer ao concurso público de concessão, a concessionária certamente avaliou o risco, ao desenhar e quantificar a proposta nos termos que apresentou. Ao fazê-lo, a concessionária suportou o risco da sua atividade, sabendo ou tendo de saber que não tem garantia de recuperar os investimentos que se propôs efetuar e as despesas a suportar no âmbito da exploração do serviço objeto da concessão. O risco de exploração é transferido para a concessionária que se expõe à imprevisibilidade dos fatores de mercado.

Nos termos do nº 1 da cláusula 13ª do CE, com a celebração do contrato de concessão, o concessionário assume **expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelo risco económico inerente à concessão, durante o prazo da sua duração**. Por força do nº2 daquela cláusula, se dúvidas houvesse – que não há! - sobre a não limitação do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste. Qualquer atividade económica, qualquer negócio, tem inerente um risco. O risco da atividade de gestão e exploração do PCPP desenvolvida pela concessionária deve ser assumido por ela, irrelevando “intempéries” e/ou défice de resultado.

O não cumprimento do Plano de Investimento é injustificado, sendo insubsistentes os pretextos apresentados. O incêndio de 2017, a tempestade Leslie, o Covid 19, a guerra na Europa não têm a virtualidade de afastar ou suspender, muito menos eternamente, a execução dos investimentos em causa. A verdade é que a concessionária descurou a realização dos investimentos que lhe eram exigíveis, à luz do anexo IV ao CE e da proposta que apresentou em 26 de agosto de 2016 e que lhe foi adjudicada. As pretensas justificações ensaiadas nos sobreditos Relatórios Sazonais de Exploração não colhem, antes são absolutamente inadmissíveis.

Ao longo de todo o período de concessão, observa-se o incumprimento reiterado das obrigações de investimento decorrentes do anexo IV do CE e do plano e cronograma de investimentos proposto pela própria concessionária. As “promessas” de investimento têm-se sucessivamente gorado. A concessionária furtou-se reiterada e deliberadamente ao investimento a que se obrigou, argumentando “não lhe ser financeiramente possível investir, ante os resultados com que se tem confrontado”. Como se estivesse dispensada de fazer o investimento se a exploração não lhe garantir os meios financeiros para tanto!

Como já se avançou, ao apresentar a proposta no procedimento de contratação de concessão de serviço público de gestão e exploração do PCPP, a concessionária assumiu o risco da gestão e exploração do Parque. Se não consegue libertar meios financeiros para fazer face as despesas e investimento previsto, se não logra obter financiamento que lhe permitam investir para melhorar a eficácia da exploração e operacionalidade, para aumentar as receitas do parque, para aumentar as valências do parque, visando o aumento do grau de satisfação e número de utentes e conseqüentemente a atratividade do parque e para manutenção e substituição de estruturas e equipamentos já existentes, *sibi imputet!* A verdade é que a concessionária não foi capaz de implementar medidas eficazes para cumprir o contrato estabelecido.

Em julho do corrente ano, foi elaborado um relatório pelos serviços municipais, constante do processo administrativo, cujo teor aqui se dá por reproduzido e se invoca para todos os efeitos, no qual, em síntese, se concluiu que, decorridos mais de 7 anos sobre a vigência do contrato de concessão em apreço, a concessionária:

- i. Não cumpriu com o plano de investimentos nem se verificaram quaisquer melhorias significativas no Parque Campismo;
- ii. Não implementou medidas eficazes para o cumprimento das obrigações contratuais, nomeadamente, ao nível da execução de estruturas não autorizadas.

É manifesto que os incumprimentos sucessivos de disposições legais e regulamentares no desenvolvimento da atividade, bem como um incumprimento contratual reiterado por parte da concessionária, configuram situações que se enquadram, claramente, na grave violação das obrigações por esta assumidas, **que impossibilitam a manutenção da relação contratual** decorrente do contrato de concessão n.º 05/2017;

Nos termos do disposto nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 54.º do Caderno de Encargos, documento que faz parte integrante do contrato de concessão n.º 05/2017, cfr. Cláusula 5.ª, o Município de Leiria pode revolver o contrato a título sancionatório quando se verifique:

*"(...) d) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigada no desenvolvimento da atividade concessionada;
e) Incumprimento, de forma reiterada, de qualquer das obrigações gerais do concessionário, previstas nas peças do concurso, na proposta ou no contrato; (...)"*

Ao abrigo do disposto no artigo 423.º do CCP, conjugado com as alíneas d) e e) do n.º 1 da Cláusula 54.º do CE, documento que faz parte integrante do contrato de concessão n.º 05/2017, o concedente **pode resolver o contrato quando se verifique o incumprimento, de forma reiterada, de qualquer das obrigações gerais do concessionário, previstas nas peças do concurso, na proposta ou no contrato.**

Assim, entende-se dever promover-se a resolução do contrato de concessão n.º 05/2017, nos termos e fundamentos anteriormente expostos.

Ora, por força do número 2 da cláusula 54.º do CE, não é devida indemnização a qualquer título ao concessionário por motivo de resolução nos termos daquela cláusula, sendo ainda o concessionário responsável por quaisquer prejuízos, de qualquer natureza, que causar.

A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do Município de Leiria afetos à concessão, que destarte devem ser entregues à Autarquia.

Efetivamente, o número 3 da cláusula 12ª do CE, preceitua que, no termo da concessão, reverterem, gratuita e automaticamente, para o Município de Leiria, todos os bens e direitos que integram o estabelecimento da concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo Município de Leiria, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, para efeitos de execução do contrato.

Os bens do concessionário afetos à concessão abrangidos por cláusula de transferência são transferidos para o Município de Leiria, no termo do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, nos termos referidos no n.º 1 da cláusula 12ª do CE, sendo que, no mesmo sentido, vai o número 4 da cláusula 54ª da CE.

Considera-se adequado fixar o prazo de 30/09/2024 para a concessionária entregar ao Município de Leiria os bens que integram a concessão do PCPP, incluindo os abrangidos por cláusula de transferência.

Por força dos n.ºs 1 e 2. da cláusula 12ª do CE, consideram-se abrangidos por cláusula de transferência os seguintes bens:

- a) Bens adquiridos pelo concessionário para o normal funcionamento do Parque de Campismo;
- b) As obras realizadas pelo concessionário, quer decorram do Plano de Investimentos imposto pelo Município de Leiria, quer do Plano de Investimentos proposto pelo concessionário.



Consideram-se, ainda, abrangidos por cláusula de transferência, para efeitos do contrato de concessão, os bens constantes do auto de entrega efetuado na data da outorga do contrato, tendo por base o Anexo V do CE, nos termos dos nos 4 e 6 do 419.º do CCP.

III – DA PROPOSTA

Pelo exposto, propõe-se que a presente informação seja remetida ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Leiria, o qual anuindo aos termos constantes da presente informação, submeta a deliberação à Câmara Municipal de Leiria, na qualidade de órgão competente para a decisão de contratar, para que, igualmente concordando, delibere no sentido de:

- a) **Manifestar a intenção de resolução sancionatória do contrato de concessão n.º 05/2017, outorgado entre a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda (NIPC 510 647 650) e o Município de Leiria, em 17/03/2017**, a partir do dia 30/09/2024, abrigo do disposto no artigo 423.º do CCP, conjugado com as alíneas d) e e) do n.º 1 da Cláusula 54.º do CE, em conformidade com os fundamentos de facto e direito ora exposto na presente informação técnica;
- b) **Manifestar, consequentemente, a intenção de notificar a Horizonte Itinerante, Unipessoal, Lda (NIPC 510 647 650)** que, de acordo com o n.º 3 do artigo 423.º do CCP, no termo da concessão, reverterem, gratuita e automaticamente, para o Município de Leiria, todos os bens e direitos que integram o estabelecimento da concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, devendo a concessionária entregar esses bens ao Município de Leiria, e, outrossim, os abrangidos por cláusula de transferência, igualmente livres de quaisquer ónus ou encargos, a partir do dia 30/09/2024;
- c) **Conceder** à concessionária, em conformidade com a alínea d) do n.º 2 do artigo 307.º, n.º 2 do artigo 308.º do CCP e artigos 121.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo, o prazo de 10 dias úteis para, querendo, se pronunciar sobre o projeto de decisão referidos nas alíneas antecedentes.

À vossa consideração,

Os Serviços Municipais

Despacho:

Concordo.

À consideração do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Leiria.

Despacho:

Para deliberação de Câmara, a resolução do contrato de concessão n.º 05/2017.

Proceder às diligências necessárias.