



HASTA PÚBLICA N.º 1/2024/DRPA

**ARRENDAMENTO DE DOIS ESPAÇOS COMERCIAIS LOCALIZADOS
NO MIRADOURO DO CABO GIRÃO**

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

1. OBJETO E FIM DO ARRENDAMENTO

O arrendamento tem por objeto duas frações individualizadas pelas letras “E” e “F”, localizados no Miradouro do Cabo Girão, situado na freguesia e concelho de Câmara de Lobos, inscrito na matriz predial respetiva sob o artigo n.º 6007:

LOTE	ESPAÇO COMERCIAL	ÁREA BRUTA PRIVATIVA	VALOR BASE DE LICITAÇÃO	TIPO DE ATIVIDADE
1	Loja E	16m ²	644,00€	Comércio, serviços, exceto comercio alimentar, restauração ou bebidas
2	Loja F	16m ²	644,00€	Comércio, serviços, exceto comercio alimentar, restauração ou bebidas

2. RENDA

2.1 O valor da renda mensal será determinado no ato público da hasta pública (tendo por base o valor base de licitação fixado para cada um dos lotes).

2.2 Deverá ser paga uma caução na data da assinatura do contrato de arrendamento, correspondente a cinco meses de renda.

2.3 A caução prestada pode ser executada pelo locador, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo subarrendatário das obrigações legais contratuais ou pré-contratuais ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

2.4 O arrendatário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 (dez) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

2.5 A primeira renda deverá ser paga na data da assinatura do contrato, fixando-se um período de carência de 1 mês (30 dias) após a outorga do contrato, tempo que o arrendatário dispõe para a abertura do locado.

2.6 As restantes rendas deverão ser pagas até ao dia 8 do mês a que disser respeito, através de depósito ou transferência bancária para a conta a indicar no respetivo contrato.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO

2.7 O valor da renda que resultar da celebração do contrato é atualizável anualmente, tendo em conta o coeficiente legal anualmente publicado.

3. PRAZO E RENOVAÇÃO.

3.1 O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de **5 (cinco) anos**, renovável por iguais períodos sucessivos, desde que uma das partes não manifeste vontade de o fazer cessar, notificando a outra através de carta registada com aviso de receção, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo do período inicial ou da renovação ou seja, do período em curso.

3.2 O número máximo de renovações é de 3 (três) pelo que, o prazo máximo que o contrato poderá atingir é de 20 (vinte) anos.

4. PAGAMENTO

4.1 É da responsabilidade do arrendatário o pagamento da renda mensal, a partir do momento em que for devida, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o coeficiente legal anualmente publicado.

4.2 No caso de mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.

4.3 O pagamento do montante referido no n.º 1 é feito, até ao dia 8 de cada mês, mediante transferência bancária para conta a designar pelo locador.

5. ABERTURA AO PÚBLICO

5.1 No prazo de **30 (trinta) dias** a contar da data da celebração do contrato, o arrendatário terá de dar início à exploração da fração, em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis.

5.2 Para efeitos do número anterior, entende-se por data de início da exploração do imóvel o momento em que forem obtidas todas as licenças necessárias para o efeito e se iniciar a exploração comercial efetiva, aberta ao público, para a atividade prevista no ponto 1 das presentes condições.

5.3 Por motivo fundamentado pelo arrendatário e aceite pela entidade adjudicante, o prazo previsto no ponto 5.1, poderá ser prorrogado.

5.4 Após o período de carência referido é efetuado o pagamento da renda devida, independentemente do locado se encontrar já aberto ao público.





6. OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDATÁRIO

6.1 Para além das obrigações gerais decorrentes da natureza do contrato a celebrar, o arrendatário deverá obrigar-se a observar o seguinte:

- a)** Além do pagamento da renda nos termos e condições atrás referidos, o arrendatário obriga-se durante a vigência do contrato de arrendamento a manter em perfeito estado de limpeza e conservação o locado, e findo o mesmo, obriga-se a entrega-lo em perfeito estado de conservação, bem como as suas instalações e canalizações, indemnizando os prejuízos que porventura possa haver, salvo no tocante ao desgaste e deteriorações causadas pelo uso normal e prudente em conformidade com os fins do contrato;
- b)** Suportar todos os encargos e despesas correntes, nomeadamente os relacionados com o consumo de eletricidade, água, telefone e outros serviços, efetuadas no locado após a respetiva ocupação e até ao dia da entrega das chaves, no termo do contrato;
- c)** É da responsabilidade do arrendatário a obtenção das licenças que venha a necessitar para o desenvolvimento da atividade que se propõe exercer, devendo proceder ao pagamento de todas as taxas, impostos e licenças resultantes de quaisquer imposições legais ou regulamentares de outra natureza;
- d)** Cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e exploração da atividade, a desenvolver após a celebração do contrato;
- e)** Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
- f)** O arrendatário compromete-se a estabelecer um horário de funcionamento igual ao horário de funcionamento Miradouro do Cabo Girão, em vigor.
- g)** Apenas é permitido ao arrendatário a utilização do espaço exterior em frente à sua loja, no máximo de 2 metros, para colocação de bancadas, expositores e similares, desde que movível, com vista à divulgação dos seus artigos;
- h)** Não fazer do imóvel uma utilização negligente, nem proporcionar a terceiros o seu uso indevido;
- i)** Findo o contrato, restituir o imóvel em bom estado de conservação, sendo que as obras realizadas ficarão a pertencer ao locador, não tendo o locatário direito a qualquer retenção sobre as mesmas ou indemnização;
- j)** Manter uma estrutura, material e de recursos humanos, adequada ao correto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato;
- k)** Desempenhar a atividade de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade;
- l)** O arrendatário deverá aquando da outorga do contrato subscrever o regulamento com regras relativas à gestão, manutenção e limpeza dos espaços comuns, o qual faz parte integrante do contrato;





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO

- m)** O incumprimento das regras estabelecidas no referido regulamento é causa imediata para a resolução do contrato;
- n)** Todas as obras que forem realizadas no espaço arrendado carecem de autorização da Secretaria Regional do Equipamento e Infraestruturas/ Direção Regional do Equipamento Social e Conservação, assim como, da Secretaria Regional das Finanças/Direção Regional do Património, sendo da responsabilidade do arrendatário, incluindo colocar ou modificar tabuletas, reclamos luminosos ou outras formas de publicidade que possam descaracterizar o local e as suas fachadas;
- o)** As obras referidas no ponto anterior, quer tenham ou não sido autorizadas, ficam a pertencer ao imóvel, não podendo o arrendatário alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização, podendo apenas retirar os bens moveis dos quais seja proprietário e que a sua remoção não danifique o imóvel nem comprometa a sua estrutura ou solidez;
- p)** As características do espaço não podem ser objeto de alterações, no que se refere às características arquitetónicas exteriores do imóvel, não podendo também realizar-se obras que modifiquem a sua estrutura ou possam pôr em perigo a sua solidez, exceto aquelas que forem autorizadas nos termos da alínea n);
- q)** As intervenções no edifício que sejam derivadas de anomalias ou defeitos de construção, são da responsabilidade da Secretaria Regional de Equipamentos e Infraestruturas;
- r)** Informar o senhorio de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
- s)** Fornecer ao senhorio, ou a quem este designar para o feito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- t)** Cumprir com todas as regras e normas legais vigentes e aplicáveis ao exercício da atividade.

6.2 O não cumprimento das condições estipuladas confere o direito à resolução do contrato.

7. PRINCÍPIO GERAL DE RESPONSABILIDADE

7.1 O arrendatário assume desde a entrega do locado os riscos inerentes à detenção e utilização do mesmo, assim como os riscos decorrentes da exploração da atividade comercial, obrigando-se para tal à celebração de contratos de seguro e multirriscos, conforme o ponto 8 do presente documento;

7.2 O arrendatário responderá, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que irão constituir o objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato, incluindo, sem limitação, quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes;

7.3 É da inteira responsabilidade do arrendatário a segurança do locado e de quaisquer bens ou equipamentos nele existentes, não podendo a entidade adjudicante, salvo quando lhe seja imputado a título de culpa, ser





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO

responsabilizada pelos danos causados no locado ou nos bens do arrendatário, nomeadamente os decorrentes de roubo, furto, ato de vandalismo ou qualquer outro ato delituoso de que o arrendatário seja vítima, ou ainda, fugas, infiltrações, humidades, incêndio, ou qualquer outro sinistro;

7.4 A responsabilidade do arrendatário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao senhorio em resultado inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao arrendatário;

7.5 O arrendatário será responsável por compensar o senhorio pelos pagamentos que esta haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior;

7.6 Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do arrendatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste;

8. SEGUROS

8.1. O arrendatário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação ao bem imóvel objeto do contrato a celebrar;

8.2. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do arrendatário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel objeto do contrato a celebrar;

8.3. O arrendatário deve ainda segurar o imóvel, fazendo constar na apólice o senhorio, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações;

8.4. O arrendatário deverá apresentar ao senhorio as apólices mencionadas nos números anteriores, no primeiro ano e até 30 dias a contar abertura dos espaços comerciais, obrigando-se ainda à entrega de novos comprovativos até ao início de cada um dos anos de vigência deste contrato;

8.5. O arrendatário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o senhorio o exija;

As fotografias apresentadas na ficha técnica do espaço comercial são apenas para visualização do espaço envolvente.

