



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

HASTA PÚBLICA N.º 3/2025/DRPA

ARRENDAMENTO DE ESPAÇOS QUE INTEGRAM O IMÓVEL DENOMINADO “CENTRO CÍVICO DO PORTO DA CRUZ”

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

1. OBJETO E FINALIDADE DO ARRENDAMENTO:

1.1. O presente procedimento tem por objeto o arrendamento, por hasta pública, de um conjunto de espaços integrados no imóvel denominado “Centro Cívico do Porto da Cruz”, localizado na Rua Visconde do Porto da Cruz, freguesia do Porto da Cruz, concelho de Machico, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2420, excluídos os espaços atualmente afetos a outras entidades públicas ou privadas. O arrendamento abrange a totalidade dos espaços disponíveis, conforme planta anexa às presentes condições de arrendamento, não sendo admitida a adjudicação parcial dos mesmos.

1.2. Os espaços objeto do arrendamento consistem em salas de utilização distintas (gabinetes, salas de reunião e de formação), dois espaços destinados a bar/café, uma cozinha, balneários/vestiários e um auditório, com áreas diversas e distribuídas por três pisos (1.º, 2.º e 3.º andares), perfazendo uma área total de 1.903,00 m², dos quais 1.161,00 m² correspondem a zonas de uso principal, 296,00 m² a compartimentos secundários e de arrumos, e 446,00 m² a circulações e áreas comuns. O objeto do arrendamento abrange, ainda, 11 lugares de estacionamento localizados na cave.

1.3. O arrendamento tem como finalidade, que constitui obrigação do arrendatário, a utilização do imóvel para o exercício de atividades de natureza administrativa, de escritório, formativa ou tecnológica, incluindo a prestação de serviços de carácter técnico, digital, científico ou educativo, que promovam a inovação, a sustentabilidade e o desenvolvimento económico e social da localidade.

1.4. O imóvel deverá manter-se exclusivamente afeto a atividades de natureza compatível com o uso de edifício de escritórios, centros empresariais ou de formação, sendo expressamente vedada a sua utilização para fins habitacionais, industriais, de armazenagem, de comércio a retalho, de restauração e bebidas, de alojamento turístico ou para quaisquer outros usos que contrariem o destino previsto neste procedimento.

2. PRAZO E DURAÇÃO DO CONTRATO E RENOVAÇÃO:

2.1. O arrendamento é realizado pelo prazo de 5 (cinco) anos, renovável por períodos de 1 (um) ano, salvo se uma das partes manifestar vontade de o fazer cessar, notificando a outra através de carta registada com aviso de receção, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, relativamente ao termo do período inicial ou renovação, ou seja, do período em curso.





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

2.2. O número máximo de renovações é de 5 (cinco) pelo que, o prazo máximo que o contrato poderá atingir é de 10 (dez) anos.

3. INÍCIO DO PRAZO DE FUNCIONAMENTO:

3.1. O arrendatário obriga-se a iniciar o funcionamento da atividade a desenvolver no imóvel objeto do presente arrendamento no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da outorga do contrato de arrendamento, devendo até essa data garantir as condições de operacionalidade mínima das instalações.

3.2. Caso o arrendatário não inicie o funcionamento do espaço no prazo estipulado no ponto anterior, deverá apresentar, por escrito, à Secretaria Regional das Finanças, através da Direção Regional do Património, uma justificação fundamentada no prazo máximo de 10 (dez) dias após o termo do referido prazo.

3.3. A não apresentação da justificação no prazo referido, ou a apresentação de justificação considerada não válida, confere ao locador o direito à resolução imediata do contrato, sem direito a qualquer indemnização ou compensação por parte do arrendatário, ficando ainda este obrigado à perda da caução prestada a favor do locador.

4. PAGAMENTO DA RENDA, CAUÇÃO E ATUALIZAÇÃO:

4.1. O preço base de licitação da renda mensal é de € 5.500,00 (cinco mil e quinhentos euros), sendo que o valor final da renda que constará no contrato é o que resultar da proposta do adjudicatário após a realização da praça.

4.2. A primeira renda deverá ser paga na data de assinatura do contrato de arrendamento, acrescida de uma caução correspondente a duas rendas mensais, destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações legais e contratuais assumidas, devendo o arrendatário manter essa caução até ao termo do contrato.

4.3. As restantes rendas deverão ser pagas a partir do 14.º (décimo quarto) mês seguinte à assinatura do contrato, até ao dia 8 do mês a que disserem respeito, mediante depósito ou transferência bancária para a conta indicada no respetivo contrato.

4.4. O pagamento da renda mensal não é devido durante o período de 12 (doze) meses completos subsequentes à assinatura do contrato, atendendo à obrigação do arrendatário de assegurar que o edifício disponha de elevador em pleno funcionamento, seja através da reparação do equipamento existente ou da sua substituição, bem como de instalar e colocar em funcionamento um sistema de ar condicionado nas áreas arrendadas, abrangendo as zonas de utilização principal.

4.5. O não cumprimento integral do estipulado no número anterior, dentro do prazo de 12 (doze) meses, implica a revogação imediata do benefício de carência de renda, ficando o arrendatário obrigado ao





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

pagamento retroativo das rendas correspondentes ao período de isenção, sem prejuízo das demais sanções contratuais aplicáveis.

4.6. 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 das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, ou para quaisquer outros efeitos previstos no contrato ou na lei.

4.7. O arrendatário deverá reconstituir integralmente a caução no prazo de 10 (dez) dias a contar da comunicação que para o efeito lhe for dirigida, sempre que da mesma sejam utilizadas quaisquer importâncias.

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

5. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO:

5.1. Constituem, nomeadamente, obrigações do arrendatário, sem prejuízo de outras previstas nas presentes condições de arrendamento ou legal ou regulamentarmente determinadas:

- a) Elaborar e obter, por sua conta e risco, todas as licenças, comunicações prévias e autorizações administrativas necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no imóvel;
- b) Obter, manter e renovar, por sua conta e risco, todas as licenças, comunicações prévias, autorizações, certificações e pareceres legalmente exigíveis à utilização, exploração e funcionamento do imóvel e das suas instalações, assegurando, de forma contínua, o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente em matéria de segurança, acessibilidade, ruído, higiene, salubridade e ambiente;
- c) Assegurar que o espaço é utilizado de forma contínua e compatível com a finalidade do arrendamento.
- d) Não efetuar alterações estruturais, modificações permanentes ou obras de adaptação sem autorização prévia e expressa do locador;
- e) Celebrar, antes do início da atividade, os contratos de seguros obrigatórios;
- f) Manter o imóvel, equipamentos e instalações em perfeito estado de conservação, limpeza e segurança;
- g) Assegurar que o edifício disponha de elevador em pleno funcionamento, seja através da reparação do equipamento existente ou da sua substituição, bem como instalar e colocar em funcionamento um sistema de ar condicionado nas áreas arrendadas, abrangendo as zonas de utilização principal.
- h) Suportar todos os encargos e despesas inerentes à manutenção, reparação e bom funcionamento do elevador e do sistema de ar condicionado instalados no imóvel;
- i) Suportar todos os encargos e despesas correntes inerentes à utilização do imóvel, nomeadamente os relativos aos consumos de água, eletricidade, comunicações e demais serviços congéneres, desde a data da respetiva ocupação e até ao termo do contrato;





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

- j) Não ceder, subarrendar, transmitir ou alterar o fim do arrendamento sem autorização prévia e escrita do locador;
- k) Findo o contrato, restituir o imóvel em bom estado de conservação e plena funcionalidade, incluindo todos os equipamentos e instalações nele existentes, designadamente o elevador e o sistema de ar condicionado, os quais, independentemente de terem sido objeto de substituição, reparação ou instalação pelo arrendatário, ficam a pertencer ao locador, sem direito a retenção ou indemnização;
- l) Garantir o cumprimento de todas as normas legais, regulamentares e urbanísticas aplicáveis à atividade desenvolvida;
- m) Fornecer ao locador, ou a quem este designe, qualquer informação ou relatório relacionado com a execução do contrato, sempre que solicitado por escrito;
- n) Comunicar de forma imediata quaisquer circunstâncias que possam afetar ou condicionar a normal execução do contrato;
- o) Permitir a realização de vistorias técnicas, inspeções ou auditorias promovidas pelo locador ou por entidades públicas competentes;
- p) Assegurar que o exercício das atividades desenvolvidas no espaço arrendado não perturba o normal funcionamento das restantes entidades ou serviços públicos instalados no mesmo edifício, devendo respeitar as regras de convivência, horários, ruído, segurança, higiene e acesso comum às zonas partilhadas.

5.2. O não cumprimento de qualquer das obrigações acima estipuladas confere ao locador o direito à resolução do contrato, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil ou penal que ao caso couber.

Funchal, 27 de outubro de 2025

O Diretor Regional do Património,

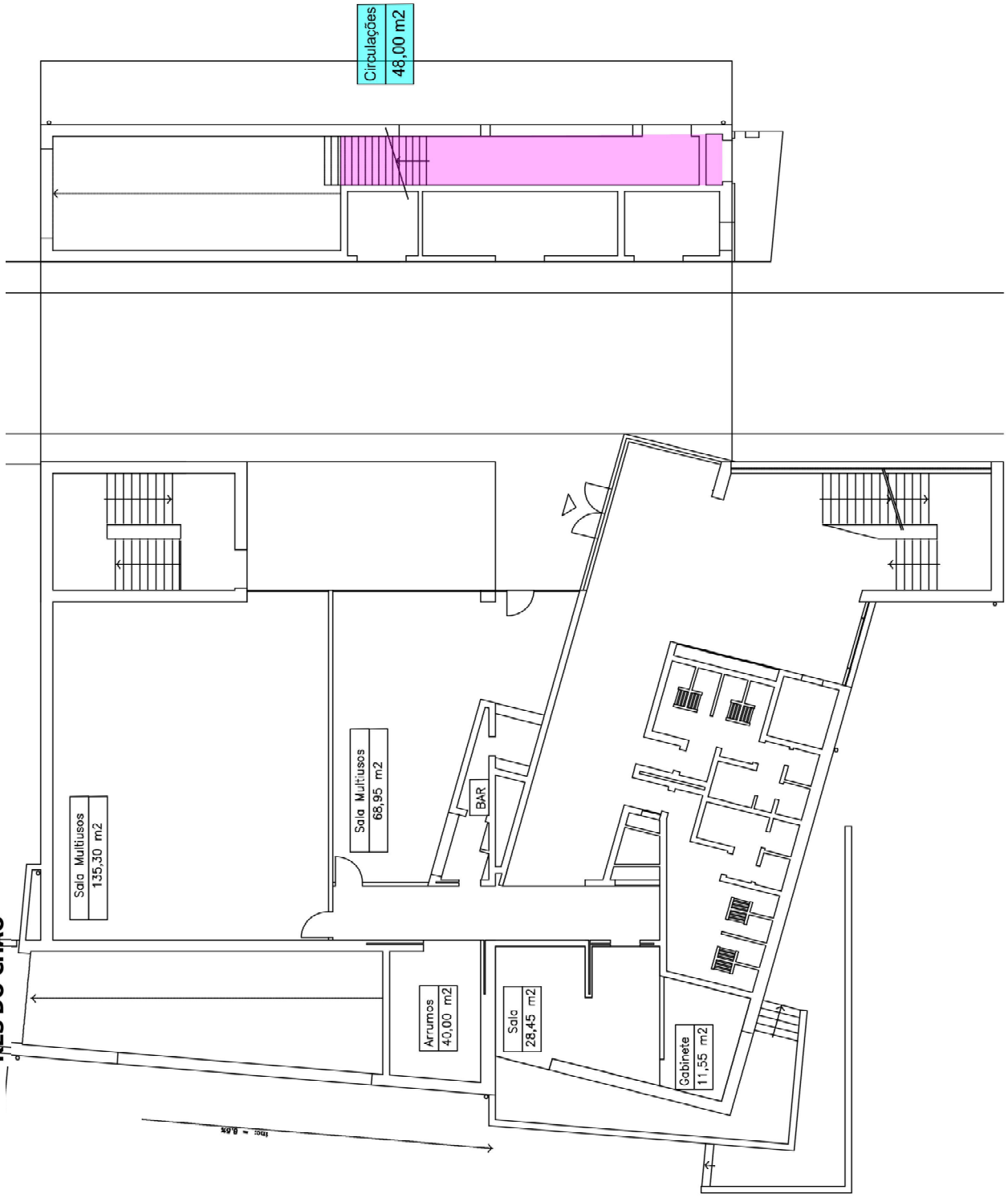
Rui Cortez



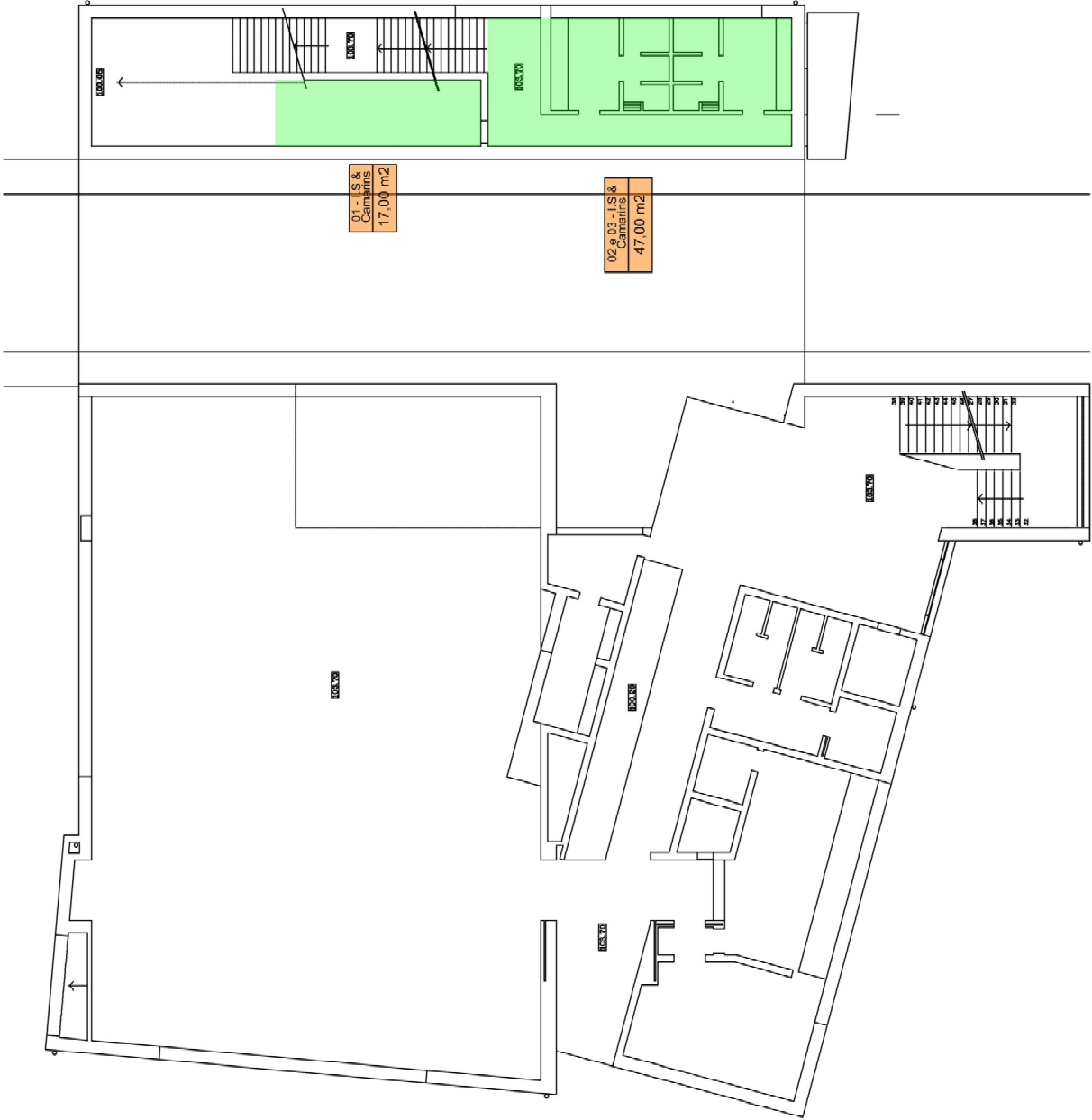
PISO -1



RÉS DO CHÃO



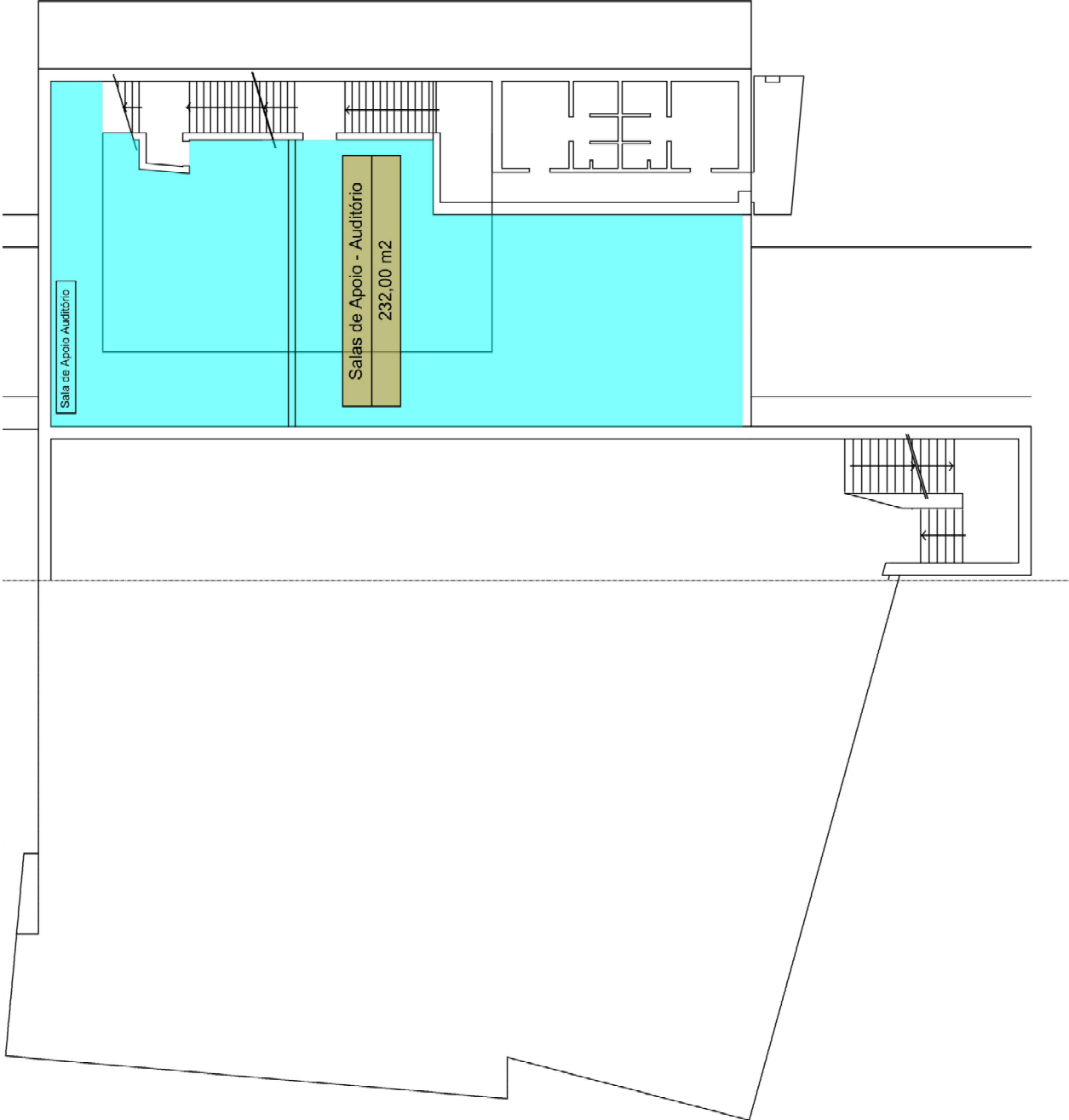
PISO 0/1



PISO 1



PISO 1/2



PISO 2



PISO 3

