



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

HASTA PÚBLICA N.º 3/2026/DRPA

ARRENDAMENTO DE DUAS PARCELAS DE TERRENO DO DOMÍNIO PRIVADO DA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA, LOCALIZADAS NO SÍTIO DO FARROBO, FREGUESIA E CONCELHO DE PORTO SANTO

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

1. OBJETO

1.1. O presente procedimento tem por objeto o arrendamento, mediante hasta pública, de duas parcelas de terreno rústico, localizadas no Sítio do Farrobo, freguesia e concelho do Porto Santo, devidamente identificadas no **Anexo I**, que integra as presentes condições de arrendamento:

Lote 1: Parcela com a área de 11.314,00 m², integrante do artigo 148 da secção “M”, da freguesia e concelho do Porto Santo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto Santo sob o n.º 179, identificada com a letra “A” na referida planta;

Lote 2: Parcela com a área de 8.849,00 m², igualmente integrante do artigo 148 da secção “M”, da freguesia e concelho do Porto Santo, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto Santo sob o n.º 179, identificada com a letra “B” na referida planta.

1.2. O arrendamento das áreas descritas no ponto anterior destina-se à atividade de produção de uvas nos termos da legislação em vigor aplicável ao sector.

1.3 Constitui encargo do arrendatário a elaboração de eventuais projetos e demais procedimentos relativos ao licenciamento, de acordo com a legislação aplicável à atividade, bem como o apetrechamento do local em ordem a assegurar a total funcionalidade e uma ocupação eficiente face ao objeto do contrato.

1.4. O local será entregue no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento de hasta pública.

1.5. Durante o período do arrendamento é permitido ao arrendatário o desenvolvimento de atividades acessórias à exploração que inicialmente não tenham sido previstas, bem como a alteração excecional da produção de uvas para outra produção tecnicamente adequada, mediante prévia autorização do Senhorio e parecer prévio favorável da Secretaria Regional de Agricultura e Pescas.

1.6. As áreas objeto do presente arrendamento encontram-se identificadas na planta anexa às presentes condições de arrendamento, na qual constam igualmente os acessos comuns.





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

2. DURAÇÃO DO CONTRATO

2.1. O contrato de arrendamento vigora por um período de 20 (vinte) anos a contar da celebração do respetivo contrato, sendo este o prazo que se considera razoável para a amortização e remuneração, em normais condições de rendibilidade da exploração do capital investido pelo arrendatário.

2.2 O contrato de arrendamento pode ser renovável por período de 1 (um) ano se nenhuma das partes se opuser à sua renovação mediante carta registada com aviso de receção com antecedência de 90 (noventa) dias do término do prazo das sucessivas renovações.

2.3 O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas à extinção, resolução e denúncia.

3. RENDA

3.1. O valor da renda anual será determinado no ato público da Hasta Pública, tendo por base o valor base de licitação fixado.

3.2. Nos 2 (dois) primeiros anos de vigência do contrato, o arrendatário ficará isento do pagamento da renda anual; a partir do terceiro ano e para o restante período de duração do contrato, pagará a renda atualizada nos termos do número 3.5. infra, devendo o pagamento ser efetuado até ao dia 8 do mês de dezembro de cada ano.

3.3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário deverá proceder ao pagamento de uma caução, correspondente a um ano de renda, de acordo com o montante previsto no contrato.

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

3.5. Após os primeiros dois anos de vigência do contrato, o valor proposto será atualizado anualmente, sendo indexado ao coeficiente de atualização de rendas dos arrendamentos rurais, de acordo com o regime vigente à data do pagamento.

4. ENTRADA EM FUNCIONAMENTO

4.1. O início do arrendamento só poderá verificar-se após a outorga do contrato de arrendamento.

5. DIREITOS E DEVERES DO ARRENDATÁRIO

5.1. Constituem direitos do arrendatário:

a) Desenvolver a atividade de produção de uvas nos termos da legislação em vigor aplicável ao setor.





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

- b) Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário pode desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e caso seja expressamente autorizada pelo senhorio.
- c) Considera-se tacitamente concedida a autorização se não for recusada, por escrito, no prazo de noventa dias a contar da data da respetiva solicitação.
- d) Utilizar, nos termos da lei e do contrato, os bens do domínio privado necessários ao desenvolvimento da atividade autorizada.

5.2. Constituem deveres do arrendatário:

- a) Pagar o preço da renda anual;
- b) Proceder à plantação das vinhas unicamente com autorizações válidas. Esta plantação deverá ser efetuada exclusivamente com castas aptas à produção de uvas destinadas a vinhos com Denominação de Origem (DO) “Madeira” e “Madeirense”, bem como a Indicação Geográfica (IG) “Terras Madeirenses”;
- c) Efetuar operações de manutenção ordinária e/ou recuperação dos imóveis e uma vez realizadas, ficam incorporadas no local e passam a fazer parte integrante do mesmo, sendo que, em caso de denúncia do contrato por parte do senhorio, o arrendatário não será ressarcido das benfeitorias e investimentos realizados;
- d) Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia do senhorio, sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e serão executadas por conta do arrendatário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade do senhorio, sem que assista ao arrendatário qualquer direito de retenção;
- e) Responder pelas perdas ou deteriorações, nomeadamente dos muros existentes e acesso, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, bem como assumir todos os encargos decorrentes de atos de vandalismo, furto e de intempéries;
- f) Limpar e manter em bom estado de conservação o local, assim como pagar todos os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local, incluindo seguros, quando a eles haja lugar;
- g) Garantir uma base de eficiência, humanização e personalização na relação com os utentes dos serviços e público em geral na área que permanece afeta ao senhorio;
- h) Licenciar a atividade de produção de uvas ao abrigo da legislação em vigor no prazo máximo de 3 (três) anos, contabilizado a partir do dia da assinatura do contrato, sob pena do contrato caducar, tendo para tanto, de requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício da(s) atividade(s) integrada(s) ou de algum modo relacionada(s) com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários, sem prejuízo de prorrogação do prazo, por motivos não imputáveis ao arrendatário, mediante pedido fundamentado e devidamente autorizado pelo Senhorio;
- i) Adquirir a água necessária à sua atividade, bem como a aquisição, montagem e manutenção dos reservatórios que afete à atividade;





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

- j) Não utilizar herbicidas nas áreas de produção, em salvaguarda da saúde pública;
- k) Utilizar, na construção de sebes, materiais característicos da ilha do Porto Santo, nomeadamente pedras, paliçadas e/ou plantas, não sendo permitida a utilização em urze;
- l) Dar cumprimento a todas as normas previstas na Legislação Portuguesa, nomeadamente:
 - i. Regime Laboral e segurança social de pessoas e bens;
 - ii. Seguros;
 - iii. Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
 - iv. Regulamento de Ruído.
- m) Disponibilizar, sempre que solicitado pelo senhorio, cópia de todos os contratos de seguro exigidos pela legislação em vigor, bem como comprovativo das suas renovações;
- n) Dotar o empreendimento de meios que evitem todo e qualquer tipo de poluição, incluindo sonora;
- o) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- p) Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponde a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço;
- q) Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e da reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;
- r) Sempre que lhe seja solicitado, o arrendatário apresentará, ao senhorio, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período do arrendamento, bem como todas as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.

5.3. Nos casos excecionais previstos no ponto 1.5 das presentes condições, em que seja autorizada a alteração da produção ou o desenvolvimento de atividades acessórias não inicialmente previstas, os direitos e deveres do arrendatário constantes do presente número consideram-se automaticamente ajustados na medida do estritamente necessário à execução da atividade autorizada, sem prejuízo do cumprimento das obrigações legais, regulamentares e das condições específicas fixadas na autorização concedida pelo senhorio e no parecer favorável da Secretaria Regional de Agricultura e Pescas.

6. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO SENHORIO

6.1. Constituem direitos do senhorio:





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

- a) Receber o pagamento da renda anual, em conformidade com o estabelecido nas presentes condições;
- b) Fiscalizar a gestão do arrendatário, podendo para o efeito inspecionar o serviço, as suas obras, instalações, locais, documentação relacionada com o objeto do contrato e proferir as ordens para manter ou restabelecer a devida prestação;
- c) Impor ao arrendatário as correções pertinentes em razão das infrações que cometer;
- d) Ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do arrendatário, que permitam avaliar as condições de funcionamento respeitantes à exploração correndo os respetivos custos por conta do arrendatário;
- e) Quaisquer outros previstos na legislação aplicável, no presente termos e condições ou nas cláusulas contratuais.

6.2. Constituem obrigações do senhorio:

- a) Decidir sobre as alterações propostas pelo arrendatário, quando assim o entenda como conveniente;
- b) Dar autorização prévia e expressa sobre a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia do desenvolvimento da atividade
- c) Informar o arrendatário de todos os assuntos relevantes para a execução da atividade;
- d) As determinações do senhorio emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o arrendatário, devendo este proceder à sua correção, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

7. TRANSMISSÃO DO DIRETO

Não é permitida a alienação nem transmissão sob qualquer forma, dos bens e direitos afetos diretamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa do senhorio, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis ao senhorio, os atos e contratos celebrados pelo arrendatário que disponham o contrário.

8. COBERTURA DE SEGUROS

8.1. O arrendatário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos das atividades compreendidas no arrendamento, nomeadamente, através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe debitado pelas seguradoras.

8.2. O arrendatário deve disponibilizar sempre que seja solicitado pelo senhorio, cópia de todos os contratos de seguro exigidos pela legislação em vigor, bem como o comprovativo das suas renovações





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

9. RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO

O arrendatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades compreendidas no arrendamento, pela culpa ou pelo risco.

10. RESPONSABILIDADE POR PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADAS

10.1. O arrendatário responde ainda, pelos prejuízos causados por entidade por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas no presente contrato;

10.2. Constitui especial dever do arrendatário garantir e exigir a qualquer entidade que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e dos recursos humanos que contratar no âmbito das atividades compreendidas no contrato, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

11. REGIME DO RISCO

11.1. O arrendatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes ao contrato, durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação.

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

12. RESOLUÇÃO

12.1. Constituem causas legítimas de resolução do contrato, a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do arrendatário, nomeadamente:

- a) Utilização do local para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento;
- b) Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa do senhorio;
- c) Desobediência reiterada a instruções legítimas do senhorio relativamente à conservação das instalações e à eficiência do serviço prestado;
- d) Qualquer atividade fraudulenta destinada a lesar o interesse do senhorio;
- e) Não pagamento da renda devida;
- f) Insolvência ou falência do arrendatário.

12.2. Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo arrendatário que nos casos do número anterior seja causa de resolução do contrato, o senhorio notificará o arrendatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, exceto tratando-se de uma violação não sanável.

12.3. Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo arrendatário nos termos previstos no número anterior, o senhorio poderá resolver o contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao arrendatário, para a morada constante do contrato ou outra que venha a ser indicada.





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

12.4. Caso a resolução do contrato seja por culpa imputável ao arrendatário, a caução entregue considera-se perdida a favor do senhorio.

12.5. Além dos casos referidos nos números anteriores, os contratos podem ser resolvidos a qualquer altura, por mútuo acordo das partes.

13. DENÚNCIA

13.1. O contrato poderá ser denunciado a partir do vigésimo ano a contar do início do contrato.

13.2. Salvo acordo em contrário, a denúncia deverá ser comunicada por carta registada com aviso de receção com antecedência de 90 (noventa) dias do término do prazo das sucessivas renovações.

14. CADUCIDADE

14.1. O contrato caduca quando se verificar o fim do prazo, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

14.2. O contrato caduca se o arrendatário não licenciar a plantação no prazo previsto na alínea h) do ponto 5.2, das presentes condições.

14.3. O senhorio não é responsável pelos efeitos de caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiros.

15. BENS DO DOMÍNIO PRIVADO DA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA E SUA REVERSÃO

15.1. No termo do contrato, reverterem gratuita e automaticamente para o senhorio os bens e direitos que integram o contrato de arrendamento, livre de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o arrendatário, dentro de um prazo razoável fixado pelo senhorio, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso e sem que o arrendatário tenha direito a qualquer indemnização.

15.2. Caso o arrendatário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o senhorio promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição do bem, correndo os respetivos custos pelo arrendatário.

16. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Em tudo o que for omissivo no presente termos e condições, observar-se-á o disposto nos seguintes diplomas: Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/M, de 20 de abril, alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º





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

24/2017/M, de 3 de agosto, que define o regime jurídico da gestão dos bens imóveis do domínio privado da Região Autónoma da Madeira, Código Civil e restante legislação em vigor.

Funchal, 24 de fevereiro de 2026

O Diretor Regional do Património

Rui Cortez





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

GOVERNO REGIONAL DA MADEIRA

SECRETARIA REGIONAL DAS FINANÇAS

DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO

ANEXO I

HASTA PÚBLICA N.º 3/2026/DRPA

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

