HASTA PÚBLICA N.º6/2026/DRPA

ARRENDAMENTO DO ESPAÇO DESTINADO A CAFETARIA LOCALIZADO NOS JARDINS DO GARAJAU

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

1. FINS DO ARRENDAMENTO

O arrendamento destina-se a uma cafetaria /estabelecimento de bebidas (englobando bar, arrumos, esplanada e instalações sanitárias) e inclui o fornecimento dos serviços legal ou regulamentarmente definidos para aquele tipo de estabelecimentos, através do n.º 3 do artigo 127.º do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro. Ou seja, podem ser servidos "*produtos confecionados, pré-confecionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção, desde que disponham de equipamentos adequados a esse efeito, tais como micro-ondas, forno, chapa, fritadeira, tostadeira, máquina de sumos ou equiparados*."

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).

2.2 A primeira renda deverá ser paga na data da assinatura do contrato de arrendamento, acrescida de uma caução correspondente a dois meses de renda.

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

2.4 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 arrendatário das obrigações legais contratuais ou pré-contratuais ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

2.5 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.

2.6 No caso de mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado a pagar a indeminização estabelecida nos termos definidos na Lei, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.

Rua Alferes Veiga Pestana, 3D | 9050-079 Funchal | T. +351 291 145 185
www.madeira.gov.pt drpa@madeira.gov.pt | NIF: 511 234 234

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 períodos sucessivos de 1 (um) ano, desde que uma das partes não manifeste a vontade de o fazer cessar, notificando a outra, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 90 (noventa) 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 5 (cinco), pelo que o período máximo que o arrendamento poderá atingir é de 10 (dez) anos.

4. ABERTURA AO PÚBLICO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

4.1 O arrendatário deverá proceder à abertura ao público do espaço locado no prazo de máximo de 30 (trinta) dias após a outorga do respetivo contrato, devendo comunicar imediatamente à entidade adjudicante qualquer eventual atraso que venha a ocorrer.

4.2 O horário de funcionamento da cafetaria é das 08:00h às 20:00h, todos os dias da semana, incluindo fins de semana e feriados.

4.3 Em situações excecionais, designadamente por ocasião de eventos turísticos, culturais ou outros, poderá ser fixado um horário de funcionamento diferente do estabelecido, por solicitação expressa da Secretaria Regional das Finanças/Direção Regional do Património ou a pedido do arrendatário, ficando este último pedido sujeito a autorização prévia daquela entidade e devendo, em qualquer caso, ser cumprido o disposto no Decreto-Lei n.º 48/96, de 15 de maio, na sua redação atual.

5. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

5.1 O presente arrendamento implica o cumprimento pelo arrendatário das seguintes condições:

a) Desempenhar a atividade de comércio de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade;

b) Assegurar a manutenção, conservação e limpeza do espaço objeto de arrendamento, bem como o bom ambiente, segurança e higiene do estabelecimento;

c) Não fazer do estabelecimento uma utilização negligente, nem proporcionar a terceiros o seu uso indevido;

d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento, comodato, exceto se tiver autorização prévia e escrita para o efeito;

Rua Alferes Veiga Pestana, 3D | 9050-079 Funchal | T. +351 291 145 185
www.madeira.gov.pt drpa@madeira.gov.pt | NIF: 511 234 234

e) Assegurar o cumprimento de todas as normas de higiene, segurança alimentar e salubridade aplicáveis à atividade desenvolvida, mantendo as instalações e os espaços afetos à exploração em adequadas condições de limpeza e conservação;

f) A contratação e o pagamento dos serviços de eletricidade, abastecimento de água e comunicações, incluindo internet, serão da exclusiva responsabilidade do arrendatário;

g) O arrendatário deverá assegurar as pequenas reparações decorrentes da utilização normal das instalações, nomeadamente a substituição de fechaduras, torneiras e outros equipamentos ou acessórios sujeitos a desgaste, sem prejuízo das responsabilidades que legal ou contratualmente caibam ao senhorio;

h) Informar o locador de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;

i) Fornecer ao locador, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;

j) Assegurar a obtenção de eventuais certificações, credenciações, autorizações ou licenciamentos que sejam competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço arrendado, pelas quais o locador não se responsabiliza por limitações, condicionamentos ou recusas;

k) Assumir a responsabilidade perante as competentes entidades fiscalizadoras, pela ordem e higiene na área e atividade objeto do comércio;

l) Cumprir com todas as regras e normas legais vigentes e aplicáveis ao exercício da atividade;

m) Não suspender ou limitar a atividade no locado, salvo motivo de força maior;

n) Assegurar a contratação de seguros de responsabilidade civil que se revelem necessários (nomeadamente danos causados a terceiros, contra todos os riscos e por acidentes de trabalho);

o) Findo o arrendamento, o arrendatário obriga-se a restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o espaço comercial em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso ou ação do tempo, livre de quaisquer ónus ou encargos, sob pena de indeminização ao locador.

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

6. OBRIGAÇÕES E ENCARGOS ESPECÍFICOS

6.1 Assumir os encargos com a aquisição e a instalação dos equipamentos e mobiliários adequados:

a. O mobiliário interior deve ser de boa qualidade. Eventuais mesas e cadeiras deverão ser iguais, não podendo ser de plástico ou material oxidável.
b. O mobiliário exterior deverá ser composto por mesas e cadeiras iguais, em material resistente, não oxidável. Os chapéus-de-sol devem ser de material resistente e não oxidável.

6.2 Assumir os encargos relativos à manutenção, conservação e limpeza das instalações sanitárias públicas e privadas, afetas ao edifício do estabelecimento. Inclui nomeadamente o fornecimento de sabão líquido,

Rua Alferes Veiga Pestana, 3D | 9050-079 Funchal | T. +351 291 145 185
www.madeira.gov.pt drpa@madeira.gov.pt | NIF: 511 234 234

toalhetes e demais produtos de higiene, sempre que se mostre necessário para garantir o seu normal funcionamento;

6.3 Assegurar diariamente, a abertura e encerramento dos portões de acesso aos "Jardins do Garajau", garantindo o seu funcionamento durante todo o horário de abertura ao público, compreendido entre as 08:00h e as 20:00h, incluindo sábados, domingos e feriados;

6.4 Garantir que as instalações sanitárias públicas se mantêm permanentemente abertas, limpas, funcionais e em adequadas condições de utilização, assegurando o livre acesso ao público durante o horário definido no número anterior;

6.5 O arrendatário poderá realizar, a expensas suas, obras de beneficiação na esplanada e no interior do locado, mediante autorização prévia e escrita da Secretaria Regional das Finanças/Direção Regional do Património, através do órgão competente, sem prejuízo da obtenção das demais autorizações legalmente exigíveis, cujos encargos serão igualmente suportados pelo arrendatário**;**

6.6 O arrendatário será responsável pela recolha, acondicionamento e correta disposição dos resíduos produzidos no âmbito da exploração da cafetaria;

6.7 Deverá ainda assegurar a colocação dos respetivos contentores na via pública, nos dias e horários definidos pelas entidades responsáveis pela recolha de resíduos, bem como a sua posterior recolocação no local destinado para o efeito;

6.8 Os contentores e respetiva zona de armazenamento deverão ser mantidos em adequadas condições de limpeza e salubridade;

6.9 O não cumprimento das obrigações estipuladas confere o direito à resolução do contrato.

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

Funchal, 24 de novembro de 2026

O Diretor Regional do Património

Rui Cortez

Rua Alferes Veiga Pestana, 3D | 9050-079 Funchal | T. +351 291 145 185
www.madeira.gov.pt drpa@madeira.gov.pt | NIF: 511 234 234