



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

HASTA PÚBLICA N.º 1/2026/DRPA

ARRENDAMENTO DOS ESPAÇOS DESTINADOS A BAR, GINÁSIO E CAMPO DE PADEL INSERIDOS NO PAVILHÃO GIMNODESPORTIVO DO ESTREITO DE CÂMARA DE LOBOS – MARCOS FREITAS

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

1. OBJETO DO ARRENDAMENTO

O presente contrato de arrendamento tem por objeto a exploração dos espaços infra indicados, integrados no Pavilhão Gimnodesportivo do Estreito de Câmara de Lobos – Marcos Freitas, sito na Rua das Vinhas, freguesia do Estreito de Câmara de Lobos, concelho de Câmara de Lobos, devidamente identificados em planta em anexo:

- a) 2 (dois) campos de padel, localizados no segundo piso, ao ar livre, sem cobertura;
- b) Ginásio, localizado no primeiro piso, compreendendo balneários/vestiários/instalações sanitárias, gabinete de apoio, arrecadação e zona de cacifos;
- c) Bar/Cafetaria, localizado no primeiro piso, adjacente ao ginásio e respetiva arrecadação.

2. FINALIDADE DO ARRENDAMENTO

2.1. Os espaços objeto do presente arrendamento são afetos exclusivamente às finalidades definidas nos números seguintes, devendo a respetiva utilização respeitar o disposto nas presentes condições de arrendamento e as normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo vedada a sua utilização para quaisquer outros fins sem prévia autorização da senhoria, através da Direção Regional do Património.

2.2. O espaço destinado a bar/cafetaria deverá ser utilizado para a prestação de serviços de cafetaria e fornecimento de bebidas, mediante remuneração, nos termos da legislação aplicável.

2.3. O espaço destinado a ginásio deverá ser utilizado para a prática de atividades de condição física e bem-estar, devendo estar equipado com máquinas de treino, podendo ainda ser disponibilizadas atividades de treino personalizado, exercícios cardiovasculares, aulas de grupo e outras atividades conexas, desde que devidamente autorizadas pela senhoria, através da Direção Regional do Património.

2.4. Os campos de padel destinam-se prioritariamente à prática desportiva da modalidade de padel, podendo ainda ser desenvolvidas atividades complementares, designadamente campos de férias, ações de sensibilização, atividades de iniciação, aperfeiçoamento, treino e competição, bem como outras práticas de





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

natureza desportiva, desde que previamente autorizadas pelo senhorio, através da Direção Regional do Património.

3. RENDA

3.1. O preço base de licitação da renda mensal é de € 1.479,00 (mil quatrocentos e setenta e nove 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.

3.2. Deverá ser paga uma caução na data da assinatura do contrato de arrendamento, correspondente a 2 (dois) meses de renda.

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

3.4. 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.

3.5. A primeira renda é devida no momento da celebração do contrato de arrendamento.

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

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

3.8. 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. PRAZO E RENOVACÃO

4.1. O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, renováveis por iguais períodos, 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.

4.2. O número máximo de renovações é de 2 (duas) pelo que, o prazo máximo que o contrato poderá atingir é de 15 (quinze) anos.





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

5. ABERTURA AO PÚBLICO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

5.1. O arrendatário deverá proceder à abertura ao público dos espaços locados no prazo de máximo de 90 (noventa) dias após a outorga do respetivo contrato, devendo comunicar imediatamente à entidade adjudicante qualquer eventual atraso que venha a ocorrer.

5.2. Horário semanal e período anual de funcionamento dos espaços locados: deverá o arrendatário submeter à consideração e parecer da Direção Regional do Património o horário semanal e o período anual de funcionamento de cada espaço objeto do arrendamento, após a obtenção das licenças e autorizações necessárias para a abertura das respetivas infraestruturas.

5.3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, **a senhoria reserva-se expressamente o direito de utilização dos campos de padel, a exercer através da Escola Básica do Estreito de Câmara de Lobos e da Direção de Serviços do Desporto Escolar, todas as segundas-feiras, no horário compreendido entre as 8h00 e as 11h00, para efeitos de prática desportiva por alunos daquela comunidade escolar, período durante o qual os referidos espaços não poderão ser utilizados nem objeto de reserva por terceiros.**

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) Assumir os encargos com a aquisição e a instalação dos equipamentos e mobiliários adequados: todo o mobiliário interior e exterior bem como os respetivos equipamentos devem ser iguais e de boa qualidade.
- b) Assumir os encargos com a manutenção, conservação e limpeza dos balneários/vestiários/instalações sanitárias, inseridas no espaço destinado a ginásio. Inclui nomeadamente o fornecimento de sabão líquido, toalhetes e papel higiénico, sempre que se mostre necessário para garantir o seu normal funcionamento.
- c) 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.
- d) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização dos espaços locados, designadamente água, eletricidade, telefone, internet e limpeza durante a vigência do contrato.
- e) Pagar atempadamente a renda.
- f) Manter em bom estado as canalizações, as instalações elétricas e demais equipamentos dos espaços locados, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes do seu uso, bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros.
- g) Assegurar a manutenção, conservação e limpeza dos espaços objeto do arrendamento, bem como o bom ambiente, segurança e higiene dos espaços locados.
- h) Assegurar a manutenção e reparação de equipamentos, máquinas e mobiliário sempre que necessário.





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

- i) Não fazer dos espaços locados uma utilização negligente, nem proporcionar a terceiros o seu uso indevido.
- j) Assegurar a obtenção de licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades.
- k) 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).
- l) Assegurar a contratação de seguros de acidentes pessoais inerentes à prática desportiva desenvolvida nos espaços locados, assumindo a responsabilidade daí decorrente.
- m) Assumir a responsabilidade perante as competentes entidades fiscalizadoras, pela ordem e higiene na área e atividade objeto de comércio.
- n) Cumprir com todas as regras e normas legais vigentes e aplicáveis ao exercício das atividades.
- o) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente às atividades a desenvolver.
- p) Não suspender ou limitar as atividades nos espaços locados, salvo motivo de força maior.
- q) Não proporcionar ou ceder, total ou parcialmente, o uso do espaço, por subarrendamento, comodato ou qualquer outro meio, nem transmitir a sua posição contratual, a título oneroso ou gratuito, mesmo com autorização prévia da senhoria, antes de decorridos três anos sobre o início da vigência do contrato.
- r) Findo o contrato, restituir, no prazo de 30 (trinta) dias os espaços locados em bom estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver.
- s) Comunicar à Direção Regional do Património todas as ocorrências e incidentes verificados nos locais objeto do presente contrato de arrendamento, no prazo máximo de 48 horas, sem prejuízo da comunicação a outras entidades.

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

7. REGULAMENTO – CAMPOS DE PADEL E GINÁSIO

7.1. O arrendatário obriga-se a apresentar à Direção Regional do Património, para efeitos de aprovação, um Regulamento de funcionamento para cada um dos espaços mencionados em epígrafe, com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data prevista para o respetivo início do funcionamento.

7.2. A Direção Regional do Património pode solicitar ao arrendatário que preste esclarecimentos e/ou que introduza alterações nos Regulamentos de funcionamento apresentados.

7.3. Caso a Direção Regional do Património considere que os Regulamentos de funcionamento apresentados não se encontram em condições de serem aprovados, o arrendatário obriga-se a apresentar novos regulamentos de funcionamento no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da notificação da decisão de não aprovação, os quais ficam sujeitos a nova aprovação.





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

7.4. A falta de apresentação pelo arrendatário dos novos regulamentos de funcionamento ou a apresentação de regulamentos de funcionamento que não se encontrem em condições de serem aprovados, são considerados casos de incumprimento definitivo do contrato imputável ao arrendatário.

7.5. Os regulamentos de funcionamento deverão ser objeto de divulgação mediante a afixação em local visível nos serviços de apoio aos campos de padel e ao ginásio.

Funchal, 02 de fevereiro de 2026

O Diretor Regional do Património

Rui Cortez

