



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO COM PUBLICAÇÃO PRÉVIA DE ANÚNCIO, PARA ARRENDAMENTO COM PAGAMENTO ANTECIPADO DE RENDAS E OPÇÃO DE COMPRA, DA FRAÇÃO AUTÓNOMA DESIGNADA PELA LETRA “A”, DESTINADA A SERVIÇOS, SITUADA NO PRÉDIO URBANO CONSTITUÍDO EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL, DENOMINADO EDIFÍCIO GOLDEN GATE

CADERNO DE ENCARGOS

CAPITULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

Objeto

1) O objeto do contrato a celebrar consiste no arrendamento com opção de compra e antecipação do pagamento de 154 rendas, da **fração designada pela letra “A”** - unidade destinada a serviços, distribuída por 9 pavimentos interligados entre si por escadas e ascensor (piso -2 a piso 6), o piso -1 com entrada pela Rua das Murças, n.º 9 e o piso 0 com entrada pela Av. Arriaga, n.º 21-A, do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, denominado Edifício Golden Gate, sito na Rua das Murças, com os n.º de polícia 9 e 11 na Avenida Arriaga, com os n.º de polícia 21, 21-A e 25 e na Avenida Zarco com o n.º 4 de polícia, da freguesia da Sé, concelho do Funchal, inscrita na matriz predial respetiva sob o artigo 1885-A e descrita na Conservatória do Registo Predial do Funchal sob o n.º 1123/20161018-A, dispoendo a dita fração do certificado energético SCE0000179868140, correspondente à classe energética B.

2) A Região Autónoma da Madeira não se responsabilizará por qualquer eventual desconformidade face ao que o próprio adquirente retirar das visitas ao local.

3) A fração será disponibilizada ao adjudicatário no prazo de 6 a 8 meses, a contar da data da adjudicação definitiva, livre de pessoas e bens, ónus ou encargos, salvo se houver acordo entre as partes para prorrogação do prazo sendo que, o contrato só produzirá efeitos a partir da entrega efetiva da fração ao adjudicatário.

ARTIGO 2.º

Representação da Região Autónoma da Madeira

A Região Autónoma da Madeira (RAM) será representada no contrato a celebrar pelo Vice-Presidente do Governo Regional.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

ARTIGO 3.º

Duração

1) O arrendamento produz efeitos a partir da data da entrega do imóvel livre de pessoas e bens e é celebrado pelo prazo de 20 (vinte) anos, renovando-se automaticamente no seu termo, por períodos de 5 anos, salvo se qualquer uma das partes se opuser à respetiva renovação de acordo com o estabelecido no presente caderno de encargos.

2) O número máximo de renovações é 2 (duas), pelo que o período máximo que o arrendamento poderá atingir é de 30 (trinta) anos.

ARTIGO 4.º

Renda e Condições de Pagamento Antecipado

1) Como contrapartida pelo arrendamento é devida pelo adjudicatário à entidade adjudicante, a título de renda mensal, a quantia resultante da proposta adjudicada, que será igual ou superior ao preço de **55.000,00€ (cinquenta e cinco mil euros)** atribuído em avaliação homologada nos termos do disposto no n.º 3 e 4 do artigo 84.º do Decreto Legislativo Regional n.º 7/2012/M, de 20/04, alterado e republicado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 24/2017/M de 03/08.

2) No ato da outorga do contrato de arrendamento, o arrendatário procederá ao pagamento integral do valor correspondente a 154 rendas antecipadas.

3) O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente, inclusive as rendas pagas antecipadamente, atualizações que também serão pagas anualmente, mediante prévia comunicação por escrito com antecedência mínima de 30 dias.

4) As restantes rendas terão de ser pagas até o dia 8 dia de cada mês a que respeita, através de depósito ou transferência bancária para a conta a indicar no respetivo contrato.

5) Durante o período da antecipação, não pode a RAM denunciar o contrato de arrendamento, salvo se proceder à devolução das rendas recebidas antecipadamente, acrescidas da respetiva correção monetária.

ARTIGO 5.º

Opção de Compra

1) Durante a vigência do contrato de arrendamento, pode o adjudicatário optar pela compra da fração.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

2) Caso seja exercida a opção de compra o adjudicatário poderá abater as seguintes percentagens de rendas pagas ao valor da compra da fração, em função do ano da aquisição:

- i. Exercício da opção de compra até 5 anos – dedução de 80%
- ii. Exercício da opção de compra após 5 ano e até ao 8.º ano – dedução de 60%
- iii. Exercício da opção de compra após 8.º ano até ao 15.º ano – dedução de 40%
- iv. Exercício da opção de compra após 15.ª ano até ao 20.º ano – dedução de 20%

3) Caso o adjudicatário exerça o direito referido no número anterior o preço de venda da fração é o que consta do último relatório de avaliação realizado pela Direção Regional do Património e Informática, valor este atualizável anualmente e/ou no momento do exercício da opção de compra.

4) Caso o adjudicatário não exerça o direito referido nos números 1) e 2) do presente artigo, o contrato de arrendamento renova-se nos termos previstos, sem prejuízo do direito de as partes se oporem à sua renovação, nos termos do disposto no presente caderno de encargos.

5) Sem prejuízo do disposto no número 2, a opção de compra por parte do adjudicatário poderá ser exercida a todo o tempo de vigência do presente contrato, mediante o envio à entidade adjudicante, de carta por correio registado com aviso de receção, com antecedência de 90 (noventa) dias.

6) A realização da escritura do contrato de compra e venda ficará a cargo da entidade adjudicante a qual deverá comunicar por escrito, em correio registado com aviso de receção ao adjudicatário, o local, a data e a hora do referido contrato, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data agendada.

7) A fração objeto do presente procedimento será vendida livre de pessoas e bens, ónus ou encargos.

8) São da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas e encargos com a formalização do contrato, devido pelo exercício do direito de opção de compra da fração, melhor descrito no presente artigo nomeadamente, registos provisórios ou definitivos, imposto de selo, imposto municipal sobre as transmissões onerosas (IMT), se a estes houver lugar, emolumentos notariais e toda a documentação necessária.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES DO ADJUDICATÁRIO





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

Cláusula 6.º

Obrigações Principais do Adjudicatário

1) Constitui obrigação principal do adjudicatário a implementação e manutenção em funcionamento do imóvel destinado à atividade de comércio ou serviços nas condições previstas neste Caderno de Encargos.

2) Constitui igualmente obrigação principal do adjudicatário o pagamento das rendas previstas no contrato.

3) A obrigação prevista no n.º 1 compreende, entre as demais necessárias, as seguintes obrigações instrumentais:

a) A elaboração de todos os projetos e a realização de todas as obras necessárias à implementação da atividade proposta;

b) A obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias à implementação, à exploração e ao funcionamento da atividade que vier a ser exercida na fração, incluindo quaisquer diligências a realizar junto da Conservatória e do Serviço de Finanças competentes e Autarquia local;

c) A manutenção, no decurso do prazo de vigência do contrato, de todos os requisitos e condições indispensáveis à conservação das licenças e autorizações necessários à exploração e ao funcionamento do estabelecimento instalado, nos termos constantes das disposições normativas aplicáveis em cada momento;

d) A realização de todos os trabalhos de conservação e restauro necessários à manutenção do estado da fração;

e) A manutenção em vigor de apólices de seguro que cubram os riscos associados à realização dos trabalhos necessários à exploração e do funcionamento do estabelecimento ao longo do período de execução do contrato.

f) Não dar a fração arrendada, outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento (comércio ou serviços);

g) Não fazer da fração arrendada uma utilização imprudente;

h) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da fração por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a Região Autónoma da Madeira, a autorizar;

l) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;

j) Restituir à Região Autónoma da Madeira, findo o contrato, a fração arrendada em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente e em





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado, sendo aplicável o disposto no art.º 15.º do presente caderno de encargos.

ARTIGO 7.º

Obras de Conservação e Manutenção

1) São da responsabilidade do adjudicatário todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação da fração.

2) O adjudicatário deve submeter por escrito à aprovação da entidade adjudicante, as reparações, substituições, intervenções ou alterações na fração objeto do arrendamento que no decurso do prazo do contrato, o adjudicatário tiver de realizar, as quais só podem ter início após a sua aprovação, com exceção dos trabalhos de pequena reparação de carácter urgente, de que deverão porém, dar conhecimento nos 3 (três) dias seguintes ao do seu início.

3) A Região Autónoma da Madeira, pode substituir-se ao adjudicatário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o adjudicatário, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pela Região Autónoma da Madeira na notificação.

4) No caso referido no número anterior, o adjudicatário é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados pela Região Autónoma da Madeira com os referidos trabalhos.

ARTIGO 8.º

Obras Estruturais

1) As obras referidas na cláusula anterior não podem interferir na estrutura da fração de forma a que obriguem à realização de obras estruturais.

2) Se, na sequência da intervenção efetuada no âmbito das cláusulas anteriores, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do adjudicatário.

3) Para efeitos do disposto nos números anteriores, deve o adjudicatário submeter à autorização da entidade adjudicante as obras que pretende realizar na fração, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 60 (sessenta) dias.

4) As obras estruturais que não resultem do disposto nos números anteriores são da responsabilidade da entidade adjudicante.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

ARTIGO 9.º

Deveres de informação

1) O adjudicatário obriga-se a prestar a informação e os esclarecimentos que lhe forem solicitados pela entidade adjudicante, com a periodicidade que esta entender conveniente, relativamente à execução do contrato e bem assim, ao cumprimento das obrigações que para aquele emergem do contrato.

2) A obrigação prevista no número anterior compreende o dever de o adjudicatário participar em reuniões, com a entidade adjudicante ou com outras entidades, que se mostrem objetivamente necessárias em função do objeto do contrato.

3) O adjudicatário obriga-se a comunicar de imediato, no prazo de 10 (dez) dias à entidade adjudicante o início ou a iminência de qualquer processo judicial ou extrajudicial que possa conduzir à sua declaração de insolvência, a providência análoga à insolvência ou à sua extinção, bem como a verificação de qualquer outra circunstância que perturbe a execução do contrato.

4) A entidade adjudicante e o adjudicatário obrigam-se a comunicar entre si, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do seu conhecimento, a ocorrência de quaisquer circunstâncias, que constituam ou não força maior, designadamente de qualquer facto relevante que previsivelmente impeça o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer das respetivas obrigações contratuais.

Cláusula 10.º

Encargos do adjudicatário

1) Todas as despesas ou encargos em que o adjudicatário incorra para o cumprimento das obrigações emergentes do contrato são da sua exclusiva responsabilidade e não podem ser reclamados à entidade adjudicante, a menos que outro regime decorra da lei ou do contrato

2) São, designadamente, da responsabilidade do adjudicatário:

a) Os valores devidos a título de renda;

b) Quaisquer impostos, taxas, direitos de qualquer natureza ou outros encargos exigidos pelas autoridades competentes e relativos à celebração e execução do contrato em Portugal ou nos territórios do país ou países do adjudicatário, dos seus subcontratados;

c) Encargos com a obtenção de autorizações, licenças, aprovações que, nos termos da lei e regulamentação, lhe sejam aplicáveis e/ou se mostrem necessárias para o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato bem como, o pagamento de quaisquer emolumentos exigidos pelas autoridades competentes relativamente ao cumprimento das obrigações contratuais do adjudicatário;





S. R.
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

- d) Despesas respeitantes ao cumprimento da obrigação de prestação de quaisquer garantias exigidas no contrato, designadamente de bom e pontual cumprimento;
- e) Encargos respeitantes ao cumprimento da obrigação de subscrição de seguros legalmente obrigatórios ou exigidos no Caderno de Encargos;
- f) Encargos relacionados com a realização de obras necessárias à implementação da exploração do imóvel e as de conservação ordinária ou extraordinária necessárias à manutenção das condições de exploração e utilização nos termos inicialmente autorizados;
- g) Encargos relacionados com o consumo corrente de água, gás, eletricidade, telecomunicações, manutenção e reparação do locado, entre outros.

Cláusula 11.º

Mora do adjudicatário

- 1) Há mora do adjudicatário quanto às obrigações sujeitas a prazo, nos termos do Caderno de Encargos ou nos casos de o mesmo ser contratualmente fixado pela entidade adjudicante, decorrido que seja o respetivo prazo sem que o adjudicatário cumpra a obrigação a que está adstrito.
- 2) O disposto no número anterior não é aplicável quando o atraso se deva a atos imputáveis à entidade adjudicante ou a entidades administrativas terceiras e se verifique que o adjudicatário não contribuiu para o atraso verificado.
- 3) Em caso de mora na realização de quaisquer pagamentos pelo adjudicatário à entidade adjudicante, são devidos juros vencidos à taxa legal, desde a data em que os pagamentos se tornaram exigíveis e até integral pagamento.

CAPÍTULO III – CESSAÇÃO DO CONTRATO

ARTIGO 12.º

Cessação do contrato

- 1) O contrato cessa, nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por denúncia;
 - c) Por resolução;
 - d) Por oposição à renovação.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

2) Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste Caderno de Encargos, o adjudicatário não terá direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

ARTIGO 13.º

Oposição à renovação ou denúncia pelo adjudicatário

1) A Região Autónoma da Madeira pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao adjudicatário, com uma antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias em relação ao termo do contrato ou sua renovação.

2) O adjudicatário pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita a Região Autónoma da Madeira com uma antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do termo do contrato ou sua renovação.

3) A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, ficando o adjudicatário obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta, caso existam.

4) Quando o senhorio impedir a renovação do contrato, nos termos do n.º 1, o adjudicatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação a entidade adjudicante com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.

5) A denúncia do contrato, nos termos do n.º 4, produz efeitos no final de um mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

6) A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

Cláusula 14.º

Termo do Contrato

1) No termo do contrato independentemente da respetiva causa, o adjudicatário obriga-se a desocupar o prédio locado e a entregá-lo à entidade adjudicante, livre de pessoas e bens.

2) O adjudicatário obriga-se a restituir o locado em bom estado de conservação e asseio, tendo em conta o uso e desgaste ordinário a que o mesmo foi sujeito, sem defeitos ou deteriorações que não sejam inerentes a uma utilização normal e prudente em conformidade com os fins do arrendamento, sob pena de se constituir na obrigação de indemnização à entidade adjudicante pelos danos excedentes que o incumprimento da obrigação de devolução do locado nas devidas condições lhes tenha causado.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

3) Para efeitos de verificação do disposto no número anterior, as partes realizarão uma vistoria conjunta, com a antecedência máxima de 1 (um) mês relativamente à data do termo do contrato, com vista a aferir das condições do locado, lavrando um auto que identifique, existindo, os vícios encontrados.

ARTIGO 15.º

Reversão de Benfeitorias

1) Cessado o contrato, reverterão gratuitamente para a Região Autónoma da Madeira sem direito à retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas na fração arrendada.

2) A reversão será feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pela Região Autónoma da Madeira.

CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 16.º

Seguros

1) As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do adjudicatário deverão 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.

2) O adjudicatário deve ainda segurar a fração arrendada, fazendo constar na apólice a Região Autónoma da Madeira como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações.

3) O adjudicatário deverá apresentar na Direção Regional do Património e Informática, a apólice mencionada no número anterior, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras de adequação.

4) O adjudicatário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que a Direção Regional do Património e Informática assim o exija.





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

ARTIGO 17.º

Responsabilidade

- 1) O adjudicatário garante à Região Autónoma da Madeira a adequada conservação e manutenção do locado ao longo de todo o período de vigência do contrato.
- 2) O adjudicatário responderá pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
- 3) A responsabilidade do adjudicatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas a Região Autónoma da Madeira por inobservância de disposições legais ou contratuais.

Cláusula 18.º

Tribunal Competente

Quaisquer litígios entre as partes relativos à interpretação, validade e execução do Contrato são dirimidos pelo Tribunal competente da Comarca do Funchal.

ARTIGO 19.º

Comunicações

- 1) Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os endereços constantes no contrato.
- 2) A alteração do endereço de qualquer das partes deverá ser imediatamente comunicada por escrito à outra parte.

ARTIGO 20.º

Legislação Aplicável

Em tudo quanto não esteja previsto neste Caderno de Encargos, o arrendamento rege-se pelo Código Civil, o DLR n.º 7/2012/M de 20/04, alterado e republicado pelo DLR n.º 24/2017/M de 03/08 e demais legislação aplicável.

