



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

4



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

## CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

### PROCEDIMENTO DO CONCURSO CNH/9/2024 IHM, EPERAM

#### 1. Entidade adjudicante

IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), pessoa coletiva de direito público com o NIPC 511035365, criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, com o capital social de € 10.500.000,00 e sede à Rua Doutor Pestana Júnior, n.º 6, 9064-506 Funchal.

#### 2. Adjudicatário

Pessoa individual ou coletiva (pública ou privada) selecionada na sequência do concurso público, aberto pelos anúncios publicitados no *JM Madeira* e no *Diário de Notícias da Madeira* nos dias 12 e 13 de janeiro de 2025.

#### 3. Objeto

**3.1.** Espaço que consta da proposta apresentada pelo adjudicatário.

**3.2.** O espaço objeto que consta da proposta do adjudicatário ser-lhe-á atribuído através de contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional (aí se especificando o fim concreto), a celebrar por escrito, com prazo certo inicial de cinco anos, renovável sucessivamente por períodos de um ano, exceto denúncia de qualquer das partes a efetuar por comunicação escrita enviada à outra parte com antecedência mínima de 1 ano sobre o termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

**3.3.** O adjudicatário tem conhecimento de que o espaço a arrendar se encontra no estado “usado”, não sendo exigível à entidade adjudicante a realização de qualquer obra ou reparação.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

#### 4. Obrigações do adjudicatário

Constituem obrigações do adjudicatário, além das que resultam da lei para os arrendatários:

- a) No prazo de 10 dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, outorgar com a entidade adjudicante o contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, nos termos da minuta que lhe será enviada pela entidade adjudicante;
  - i) O contrato de arrendamento incluirá a possibilidade da entidade adjudicante recorrer à tomada de posse administrativa no caso de incumprimento do contrato, sob pena de, não o fazendo, além de perder o direito ao arrendamento do espaço, constituir-se imediatamente na obrigação de pagar à entidade adjudicante valor equivalente a 6 vezes o valor da renda mensal proposta;
- b) Dentro de igual prazo, e previamente à outorga do contrato de arrendamento, depositar à ordem da entidade adjudicante, a título de caução para garantia do cumprimento das suas obrigações contratuais, valor correspondente a 2 meses de renda mensal, sendo que o valor depositado será restituído ao adjudicatário no ato da devolução do espaço arrendado;
- c) Proceder a suas expensas, e sem qualquer direito a reembolso, às obras necessárias a adaptar o espaço objeto do contrato de arrendamento à finalidade a que se destina, podendo ficar durante o período de execução das mesmas isento do pagamento da renda, num prazo máximo de 6 meses, e após requerimento justificativo apresentado à entidade adjudicante;
- d) Além dos seguros obrigatórios inerentes à atividade a desenvolver, obter, a suas expensas, contrato de seguro de responsabilidade civil, em que esteja garantida por apólice danos físicos e materiais causados a terceiros, originados no espaço a arrendar;



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



**IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM**

- e)** Obter, a suas expensas, as licenças administrativas e policiais necessárias à abertura e funcionamento do estabelecimento que vier a instalar no espaço locado;
- f)** Sem prejuízo do referido na alínea c), iniciar a atividade proposta no prazo de 60 dias a contar da data da celebração do contrato de arrendamento;
- g)** Em caso de trespasse do estabelecimento comercial instalado no espaço locado, o adjudicatário desde já se constitui na obrigação de, previamente à sua efetivação, pagar à entidade adjudicante o valor equivalente a 20% do valor da transmissão;
- h)** No exercício da atividade não produzir ruídos acima do permitido para áreas habitacionais, conforme dispõe o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual;
- i)** Não proceder à venda ou fornecimento de bebidas alcoólicas para consumo no espaço locado, exceto se a atividade a exercer assim o permitir;
- j)** Findo o contrato de arrendamento, desocupar o espaço locado livre de pessoas e de bens, procedendo às obras necessárias para que o mesmo fique nas condições existentes à data da celebração do contrato.

## **5. Fiadores**

Para a outorga do contrato de arrendamento a entidade adjudicante poderá exigir para fiadores das obrigações que incidem sobre o adjudicatário, renunciando expressamente ao benefício de excussão prévia:

- a)** Se o adjudicatário for pessoa singular, terceiros e respetivos cônjuges;
- b)** Se o adjudicatário for pessoa coletiva de direito privado, os seus gerentes, administradores ou dirigentes e respetivos cônjuges.



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## 6. Normas aplicáveis

A tudo o que não estiver previsto no presente documento aplica-se o estatuído no contrato de arrendamento, sem prejuízo das prerrogativas de autoridade que para a entidade adjudicante decorrem do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, na sua redação atual.

## 7. Aceitação

O adjudicatário aceita integralmente e sem reservas tudo aquilo que consta destas condições do arrendamento.

Funchal, 18 de dezembro de 2024

O Presidente do Conselho de Administração



IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS  
DA MADEIRA, EPERAM

---

João Pedro Sousa