



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

PROGRAMA DE CONCURSO

HASTA PÚBLICA PARA O ARRENDAMENTO

DA

“CASA DAS TÍLIAS”



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

INDICE

1. Entidade contratante
2. Objeto
3. Procedimento de seleção
4. Comissão da Hasta Pública
5. Elementos disponíveis e esclarecimentos
6. Visita do local
7. Ato Público
8. Valor base da licitação
9. Concorrentes
10. Critérios de adjudicação
11. Adjudicação provisória
12. Caução contratual
13. Validade das propostas
14. Adjudicação definitiva e aprovação da minuta do contrato
15. Celebração do contrato (formalização do arrendamento)
16. Encargos do adjudicatário
17. Foro competente
18. Disposições finais

Anexo I - Planta de Localização do Espaço e Planta do Edifício

Anexo II – Modelo de Declaração – alínea b), do Subponto 9.1 – Programa de Concurso

Anexo III – Minuta do Contrato de arrendamento.



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

1. ENTIDADE CONTRATANTE

O presente procedimento é promovido pela Junta de Freguesia da Madalena, representada pelo Presidente da Junta de Freguesia.

2. OBJETO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional de duração limitada e não renovável, do imóvel designado por Casa das Tílias, sito na Rua António Francisco de Sousa n.º 491, na Freguesia da Madalena, composto de três pisos, sendo a área de implantação do edifício de 280,20 m², com uma área bruta de construção de 671,80 m², área bruta dependente de 84,40 m² e com uma área bruta privativa de 584,40 m², descrito na matriz predial pelo artigo urbano 434 da Freguesia da Madalena, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob o número 3666, que melhor se identifica nas plantas constantes do Anexo I, bem imóvel afeto ao domínio privado da autarquia, adotando-se por isso para o procedimento e para contrato de arrendamento o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua versão atual (artigos 60º e 126º) e com as devidas adaptações a legislação aplicável ao regime do arrendamento urbano inserto no Código Civil e restante legislação conexas, atento a exclusão da aplicação do Código dos Contratos Públicos (nos termos previstos no artigo 4º n.º 2 alínea c) do DL n.º 18/2008, de 29 de janeiro na sua versão atualizada).

3. PROCEDIMENTO DE SELEÇÃO

A seleção do arrendatário será efetuada mediante apresentação de propostas em carta fechada, cuja abertura será realizada em ato público, nos termos especificados nos pontos seguintes.

4. COMISSÃO DA HASTA PÚBLICA

O procedimento é conduzido por uma comissão composta por três elementos efetivos, um dos quais presidirá, e respetivo suplente, designados para o efeito pelo executivo da Junta de Freguesia da Madalena.

Página 2 de 9



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

5. ELEMENTOS DISPONÍVEIS E ESCLARECIMENTOS

5.1 Desde a data da publicação do respetivo edital e até ao dia útil anterior ao da realização da Hasta Pública, encontram-se disponíveis, para consulta dos/as interessados/as, as peças do presente procedimento, constituídos pelo edital, pelo presente procedimento, caderno de encargos, planta do imóvel e planta de localização, na página oficial da Junta de Freguesia da Madalena em www.jf-madalena.pt ou em alternativa, junto da secretaria da Junta de Freguesia, sita na Rua António Francisco de Sousa, nº 491, Madalena.

5.2 Os interessados poderão requerer cópia das peças do presente procedimento, até 5 dias antes da realização da hasta pública, estando a emissão das mesmas sujeitas ao pagamento dos valores devidos, calculados de acordo com o previsto no regulamento de taxas e licenças da freguesia.

5.3 Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados deverão ser solicitados, por escrito, até ao 2º dia útil a contar da data de publicação do anúncio, através de carta dirigida ao Presidente da Junta de Freguesia da Madalena, identificando-se o assunto como “Hasta Pública para o Arrendamento da “Casa das Tílias”.

6. VISITA DO LOCAL

Os interessados poderão visitar o imóvel até ao dia anterior à data designada para realização do ato público, devendo para o efeito contactar previamente a secretaria da Junta de Freguesia da Madalena, com antecedência mínima de 2 dias, através do telefone 227151170, decorrendo tal visita em termos a determinar pelos serviços da Junta de Freguesia e sempre em dias e horário normal de funcionamento dos serviços

7. ATO PÚBLICO

7.1 O ato público terá lugar no imóvel “Casa das Tílias” sito na Rua António Francisco de Sousa, nº 491, Madalena, no dia 2 de Maio de 2023, pelas 10.00 horas, perante a Comissão designada para o efeito.

Página 3 de 9



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

7.2 Poderão assistir ao ato público todas as pessoas interessadas, podendo intervir os concorrentes ou os seus representantes devidamente credenciados para o efeito, nos termos do ponto 9.1.

7.3 Se, por motivo justificado, não for possível realizar o ato público na data fixada será publicitada a nova data e horário da realização deste ato.

7.4 O processo de seleção termina quando o Presidente da Comissão tiver aberto a totalidade das propostas e selecionado o proponente do valor mais elevado.

7.5 Terminada o processo de seleção, será elaborada um auto de arrematação provisório do ato público.

7.6 Não havendo propostas, considera-se o procedimento deserto.

7.7 Caso a hasta pública tenha ficado deserta, pode ser efetuado um ajuste direto com convite a uma única entidade, com um valor de arrendamento, não inferior a 5% do valor base de licitação.

7.8 Caso o procedimento tenha ficado deserto por ausência de propostas, a Junta de Freguesia pode abrir um período de apresentação de propostas com duração de 3 meses, renovável até um ano, contado a partir da data da realização da hasta pública, com a faculdade de, a qualquer momento, dentro desse período, adjudicar à melhor proposta de entre as que tiverem sido apresentadas, estipulando um valor de arrendamento, não inferior a 10% do valor base de licitação.

8. VALOR BASE DA PROPOSTA

8.1 O valor base da proposta será de dois mil euros (2.000,00€)

8.2 O valor da renda mensal, será igual ao do valor da proposta, conforme critério de adjudicação constante do ponto 10.

8.3 Serão excluídas as propostas com um valor inferior ao valor base da proposta fixada no ponto 8.1 supra

8.4 Havendo duas propostas de valor igual, e sendo as mesmas as do valor mais elevado, de



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

8.5 Imediato se fará a licitação entre os proponentes, com lances mínimos de 50,00 €, sendo selecionado o proponente der o último lance de valor mais elevado.

9. CONCORRENTES

9.1 Podem concorrer todos/as os/as interessados/as, devendo para o efeito, apresentar no ato público, os documentos a seguir designados:

a) Cópia do cartão de cidadão ou na falta deste, o bilhete de identidade e o cartão de contribuinte ou documento equivalente;

b) Declaração elaborada nos termos do modelo constante do Anexo II;

c) Quem se apresentar no ato público como representante de pessoa singular ou coletiva deverá apresentar documentos comprovativos dos poderes de representação da mesma, designadamente procuração, certidão permanente, ata com poderes para esta hasta pública.

9.2 Os documentos são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa. No entanto, quando estiverem redigidos noutra língua, deverão ser acompanhados de tradução devidamente legalizada ou em relação à qual declare aceitar a sua prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

9.3 Os documentos mencionados no ponto 9.1, terão de ser entregues obrigatoriamente no dia da hasta pública, e antes do início da mesma.

9.4 A prestação culposa de falsas declarações pelos concorrentes determina, consoante os casos, a rejeição da respetiva proposta, a exclusão do concorrente em causa ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

10. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO

O critério de adjudicação será o da proposta que contenha o valor mais elevado, que será correspondente ao valor da renda mensal do imóvel.



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

11. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

11.1 Uma vez terminada a abertura de propostas, selecionada a proposta mais elevada, o arrendamento será provisoriamente adjudicado ao concorrente que tenha oferecido o valor mais elevado.

11.2 No final da hasta pública é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da Comissão e pelo adjudicatário/a provisório/a, ou por quem o represente no ato, verificados os devidos poderes.

11.3 O adjudicatário/a provisório/a, ou o seu legal representante, deverá fornecer as certidões de não dívida à Segurança Social e à Autoridade Tributária, no prazo de 10 dias a contar da data da adjudicação provisória, sob pena de ser declarada a caducidade desta adjudicação.

11.4 Caso o adjudicatário/a provisório/a não o possa apresentar atempadamente, por motivo alheio à sua vontade, os documentos referidos no ponto anterior, pode o prazo ser prorrogado, desde que seja feita prova de que aquele foi solicitado em tempo útil junto da entidade competente para a sua emissão, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

12. CAUÇÃO CONTRATUAL

12.1 A adjudicação provisória implica a prestação de uma caução, de valor correspondente a seis rendas mensais, que poderá ser prestada por depósito em numerário ou garantia bancária, e será mantida até ao termo do contrato de arrendamento. O pagamento da caução deverá concretizar-se, obrigatoriamente, até ao final do terceiro dia útil subsequente à hasta pública.

12.2 Quando sejam utilizadas quaisquer importâncias da caução o adjudicatário deverá proceder à reconstituição integral da caução, nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida pela Junta de Freguesia da Madalena.

13. PRAZO DE VALIDADE DAS PROPOSTAS

13.1 O prazo de validade das propostas é de 30 dias, contados a partir da data do ato público do concurso.

Página 6 de 9



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

13.2 O prazo de manutenção das propostas considera-se prorrogado por mais 30 dias, se os concorrentes nada requererem em contrário.

14. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA E APROVAÇÃO DA MINUTA DE CONTRATO

Após a validação de toda a documentação entregue, será emitida a decisão de adjudicação definitiva que será notificada ao/à adjudicatário/a provisório/a, para a outorga do contrato de arrendamento.

15. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (FORMALIZAÇÃO DO ARRENDAMENTO)

15.1 O contrato será celebrado, em data, hora e local a designar pela Junta de Freguesia da Madalena, sendo o/a adjudicatário/a notificado/a por *e-mail*, com a antecedência mínima de 5 dias da referida data.

15.2 No caso de o/a adjudicatário/a não comparecer para outorga do contrato, na data, hora e local fixado para o efeito, ou, tendo comparecido, se recuse a assinar o contrato, a adjudicação será considerada sem efeito, revertendo a caução já prestada a favor da Junta de Freguesia da Madalena, salvo se se comprovar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e o mesmo for considerado justificação bastante pela entidade contratante.

15.3 Verificando-se o descrito no ponto anterior, será contactado/a o/a concorrente que ofereceu o 2º valor mais elevado.

16. ENCARGOS DO ADJUDICATÁRIO

Ficam a cargo do/a adjudicatário/a as despesas de formalização do contrato de arrendamento, impostos, licenças e outros encargos devidos ao Estado e à autarquia.

17. FORO COMPETENTE

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou decorrentes do contrato de arrendamento serão competentes os Juízos de



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

Vila Nova de Gaia, Comarca do Porto, salvo nos casos em que a lei expressamente determine a competência de outro foro.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Em tudo o que se revelar omissivo no presente Programa de Concurso, observar-se-á o disposto no Código Civil, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

18.2 O cômputo dos prazos referidos no Programa de Concurso, faz-se nos termos do disposto no art.º 87º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

ANEXO II

Modelo de declaração

Alínea b), do ponto 9.1 – Programa de Concurso

DECLARAÇÃO

1., (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1)..... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de (designação ou referência ao procedimento em causa),

declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

Página 8 de 9



Freguesia da Madalena

VILA NOVA DE GAIA

2. Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

3. Mais declara, sob compromisso de honra, que:

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

b) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (4);

c) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (5);

4. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia.

5. O declarante concorrente obriga-se, a apresentar os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 3 desta declaração.

6. O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada.

..... (local), (data),

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular suprimir a expressão “sua representada”

(3) Enumerar todos os documentos que constituem a proposta, para além desta declaração

(4) Declarar consoante a situação

(5) Declarar consoante a situação

Página 9 de 9