



HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO **RÉS DO CHÃO DA CASA DAS TÍLIAS, RUA ANTÓNIO** **FRANCISCO DE SOUSA, N.º 491, FREGUESIA DA MADALENA**

Presidente da Junta de Freguesia da Madalena,

FAZ PÚBLICO que, ao abrigo do disposto no artigo 86.º e seg. do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com as devidas adaptações, e em cumprimento da deliberação da Junta de Freguesia da Madalena, datada de 23 de dezembro de 2025, que fixa as condições de realização da hasta pública para o arrendamento do RÉS DO CHÃO DA CASA DAS TÍLIAS, SITA NA RUA ANTÓNIO FRANCISCO DE SOUSA, N.º 491, FREGUESIA DA MADALENA, nesta cidade, SE TORNA PÚBLICO que no próximo dia de 15 de janeiro de 2026, pelas 10:00 horas, na sede da Junta de Freguesia da Madalena, terá lugar a hasta pública com vista à adjudicação de arrendamento para fins não habitacionais, da fração do imóvel, acima identificado, propriedade da Junta de Freguesia da Madalena, a seguir, melhor indicado, no estado em que atualmente se encontra.

PROGRAMA DE HASTA PÚBLICA N.º 1/2025

Artigo 1.º

Objeto do concurso

1. O presente concurso é designado por **“Hasta Pública para arrendamento do Rés do Chão, da Casa das Tílias, sita na Rua António Francisco de Sousa, n.º 491, Freguesia da Madalena”**, com exceção do gabinete de enfermagem da Junta de Freguesia da Madalena aí existente numa das salas, adiante designado por Rés do Chão, da Casa das Tílias.
2. O imóvel pertence ao domínio privado da Junta de Freguesia, adotando-se por isso para o procedimento e para o contrato de arrendamento o disposto nos artigos 60.º e 126.º, do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na mais recente versão, e com as devidas adaptações a legislação aplicável ao regime do arrendamento urbano inserto no Código Civil e restante legislação conexa, considerando a exclusão da aplicação do Código dos Contratos Públicos nos termos da alínea c), do n.º 2, do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro na última versão.



Artigo 2.ª

Localização

1. O prédio objeto de arrendamento é propriedade da Junta de Freguesia da Madalena, e corresponde ao **Rés do Chão, localizando-se na Rua António Francisco de Sousa, n.º 491, Freguesia da Madalena, do concelho de Vila Nova de Gaia.**
2. O prédio encontra-se inscrito na matriz predial urbana sob o n.º 434, e descrito na 1.ª conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia sob n.º 3666.

Artigo 3.ª

Prazo

1. O contrato de Arrendamento é outorgado por um período de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do contrato de arrendamento.
2. Findo o período referido no número anterior, o contrato renova-se automaticamente por períodos de 1 ano, se não for denunciado pelas partes com antecedência mínima de 60 dias.

Artigo 3.ª

Preço Base

1. O valor base da proposta, para adjudicação do arrendamento da parte do prédio identificado no artigo primeiro, tem como referência o valor da renda mensal, no valor de 511,20 € (quinhentos e onze euros e vinte cêntimos).
2. O valor da renda mensal será igual ao do valor da proposta apresentada, aplicando-se o critério de adjudicação à proposta com valor mais alto.
3. São excluídas as propostas com valor inferior ao preço base fixado no ponto 1 deste artigo.
4. Havendo duas ou mais propostas de valor igual, e sendo estas as do valor mais elevado, de imediato se fará a licitação entre os proponentes, com lances mínimos de 100,00 € (cem euros), sendo selecionado o proponente que der o último lance de valor mais elevado.
5. O valor da renda ficará sujeito à atualização anual periódica das rendas, nos termos legalmente previstos para os arrendamentos não destinados a fins habitacionais (para atividade comercial, industrial ou exercício de profissões liberais).



2.º Vogal: Paula Cristina Silva Oliveira Costa

Vogais Suplentes: Juliana Manuela Rangel Silva; e Rui Manuel Da Rocha Oliveira

2. Os elementos da comissão acima designados, subscreverão declaração de inexistência de conflitos de interesses.

Artigo 5.º

Apresentação das propostas – Documentos de Habilitação

1. As candidaturas para a hasta pública serão apresentadas através de proposta em carta fechada, em requerimento que contenha a identificação do requerente, pela indicação do nome, estado civil, número de identificação fiscal, número e data de emissão do bilhete de identidade/cartão de cidadão, arquivo de identificação, domicílio e o valor da proposta, no caso de pessoa singular. Tratando-se de pessoa coletiva deve indicar o nome ou denominação social, a sede, o capital social, o NIPC e a identificação completa dos representantes legais e o valor da proposta.
2. **A proposta, conforme anexo I**, deve ainda mencionar que se autoriza a Junta de Freguesia da Madalena, a proceder ao tratamento dos dados pessoais, para os devidos efeitos da Hasta Pública em questão. Os dados recolhidos apenas serão utilizados para o processo em questão e serão incorporados nos arquivos correspondentes da Junta de Freguesia da Madalena, sendo tratados em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados.
3. As propostas para além do valor da renda são ainda acompanhadas de um cheque, emitido à ordem da Junta de Freguesia da Madalena, cuja emissão não pode anteceder cinco dias seguidos da data da hasta pública, de montante correspondente a duas rendas.
4. **As propostas são entregues pessoalmente na Secretaria da Junta de Freguesia da Madalena** ou enviadas por correio, registado com aviso de receção.
5. As propostas devem ser remetidas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo apenas o proponente; O sobrescrito fechado deve conter um outro sobrescrito, o qual contem a proposta, propriamente dita, dirigido ao presidente da comissão de análise, devendo os concorrentes **escrever no rosto do envelope a seguinte menção “Proposta para o arrendamento Hasta Pública n.º 2/2025”**, e são entregues nos serviços da secretaria da Junta de Freguesia da Madalena, entre as 9:00 horas e as 12:30 horas e das 14:00 horas às 17:00 horas, sendo a data limite da sua recepção, seja pessoal ou por correio **até às 17H00 do dia 13 de janeiro de 2026**.
6. Os sobrescritos dos pontos anteriores deverão estar dentro de um outro envelope dirigido / endereçado ao Presidente de Júri da Hasta Pública n.º 2/2025, Junta de Freguesia da Madalena, Rua António Francisco de Sousa, n.º 491 - 4405 726 Vila Nova de Gaia.



7. As propostas devem ser assinadas pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.

8. Só serão considerados válidos os envelopes recebidos na Junta de Freguesia da Madalena até ao termo do prazo fixado para a apresentação de propostas, referido no ponto 5 deste artigo, valendo como prova a data aposta no talão de registo.

9. Se as propostas forem entregues pessoalmente terão como prova de entrega o comprovativo emitido pela secretaria da Junta de Freguesia da Madalena.

Artigo 6.º

Visita ao imóvel

Os interessados poderão visitar o imóvel até ao dia anterior à data designada como último dia de apresentação das propostas, devendo para o efeito contactar a Junta de Freguesia da Madalena, com antecedência mínima de 2 dias, através do telefone n.º 227151170, decorrendo a visita nos termos a determinar pelos serviços.

Artigo 7.º

Abertura das propostas

1. A comissão identificada no artigo 4.º procederá à abertura das propostas recebidas, a qual terá lugar no dia **15 de janeiro de 2026, pelas 14 horas**, decidindo pela sua admissão ou exclusão, quando os candidatos não respeitam os requisitos cumulativos referidos neste programa, sendo a decisão de exclusão fundamentada oralmente, ficando estas declarações mencionadas em ata.

2. Podem intervir na licitação os interessados ou seus representantes, devidamente identificados, com o cartão de cidadão ou bilhete de identidade e cartão de contribuinte.

Artigo 8.º

Critério de adjudicação

A adjudicação será feita à proposta apresentada com o valor mais elevado, sendo este o correspondente ao valor da renda mensal do imóvel em questão.

Artigo 9.º

Admissão e Fatores de Exclusão

1. Serão admitidos à hasta pública os concorrentes que apresentam a proposta, nos termos do artigo 5.º.



2. Serão excluídas as propostas cujos documentos não sejam redigidos em língua portuguesa e, em simultâneo, não sejam acompanhadas da devida tradução.
3. Serão excluídas as propostas em que faltem alguns dos documentos indicados no número anterior.

Artigo 10.º

Reclamações

Na sequência da admissão ou exclusão de propostas pode qualquer interessado reclamar, sendo essa reclamação apresentada por escrito ou verbalmente, perante a comissão, que de imediato a fará constar na respetiva ata.

Artigo 11.º

Ata

Na sequência da abertura das propostas será lavrada ata, na qual constará a relação dos candidatos, com a menção dos admitidos e dos excluídos, os fundamentos das exclusões, as reclamações apresentadas e seus fundamentos, a ordenação dos candidatos admitidos, por valores de proposta, bem como a ordenação e o resultado da(s) licitação(ões) efetuadas no âmbito do presente procedimento.

Artigo 12.º

Adjudicação

1. Terminando o procedimento nos termos dos artigos acima referidos, o arrendamento é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
2. Com a adjudicação provisória, o adjudicatário provisório procede ao pagamento do dobro do valor adjudicado, correspondente ao pagamento de duas rendas.
3. O adjudicatário provisório fica, ainda, automaticamente notificado a entregar, no prazo de dez dias úteis, a contar da data da adjudicação provisória, os documentos comprovativos de que:
 - a) Não tenha sido condenado por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoa singular, ou, no caso de pessoa coletiva, quando não tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções;
 - b) tenha a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal;



- c) Tenha a sua situação regularizada relativamente a impostos e contribuições devidas em Portugal;
- d) RCBE (não aplicável a pessoas singulares).

4. A não apresentação dos documentos referenciados no ponto anterior, por motivo que seja imputável ao adjudicatário provisório, determina a caducidade da adjudicação, implicando a não adjudicação definitiva do arrendamento do imóvel ao adjudicatário provisório, perdendo o direito aos valores entregues.

5. Relativamente ao exposto no número anterior, considera-se, entre outros, motivo imputável ao adjudicatário provisório, o facto de ter requerido a emissão de certidão / documento, às entidades em causa, em prazo superior a 10 dias úteis, a contar da data de adjudicação provisória.

6. A adjudicação definitiva ou a não adjudicação, conforme o caso, é comunicada ao adjudicatário / adjudicatário provisório, por email, contendo a data e hora para outorga do contrato de arrendamento, a celebrar.

7. Caso haja lugar à caducidade da adjudicação ao adjudicatário provisório, proceder-se-á, ainda, a nova adjudicação provisória da hasta pública, agora ao proponente ou licitante, conforme o caso, ordenado no lugar precedente, facto que será devidamente notificado, bem como a proceder à liquidação do valor correspondente a 2 meses do valor da renda, no dia imediato à notificação, bem como a apresentar os documentos comprovativos a que se reportam as alíneas a) a d) do número três, em igual prazo de 10 dias úteis.

Artigo 13.º

Obrigações

1. São obrigações do adjudicatário / locatário:

- a) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do locado;
- b) Pagar atempadamente a renda mensal, até ao dia 8 de cada mês;
- c) Manter em permanente bom estado de conservação e de higiene o prédio objeto da hasta pública;
- d) Facultar ao locador o exame da coisa locada sempre que lhe for solicitado;
- e) Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina;
- f) Não fazer do prédio uma utilização imprudente;
- g) Não proporcionar a outrem a gozo total ou parcial do prédio por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente, onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, por subarrendamento ou comodato, ou outros;



h) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja desconhecido do locador;

i) Dar cumprimento às demais obrigações resultantes das normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como dos Regulamentos Municipais de Vila Nova de Gaia.

j) Findo o contrato, restituir o locado, livre de quaisquer ónus ou encargos, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver.

2. O adjudicatário, na qualidade de locatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente 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 / locatário abrange ainda quaisquer despesas que sejam exigidas à Junta de Freguesia da Madalena por inobservância de disposições legais ou contratuais.

4. O adjudicatário, deve, após a adjudicação, contratualizar apólice(s) de seguro de responsabilidade civil, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes ao imóvel a que se reporta o presente procedimento, de modo a cobrir as obrigações e responsabilidades legais e contratuais, bem como segurar o Prédio arrendado, fazendo constar na apólice a Junta de Freguesia da Madalena, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações, que deve apresentar à Junta de Freguesia da Madalena no momento da celebração do contrato de arrendamento e dele fazer parte integrante, apólices de seguro que deve manter válidas e atualizadas, devendo remetê-las até 31 de janeiro de cada ano ao senhorio.

Artigo 14.º

Encargos

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

Artigo 15.º

Comunicações e legislação aplicável

1. Adjudicada a hasta pública, outorgado o contrato, todas as comunicações entre as partes, relativas ao mesmo, devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços indicados no



contrato, exceto, se alguma das partes tiver comunicado, por escrito, endereço distinto para esse fim.

2. Aplicam-se ao objeto do presente procedimento as disposições aplicáveis do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com as necessárias adaptações e do Código Civil.

Madalena, em 23 de dezembro de 2025

A JUNTA DE FREGUESIA DA MADALENA:

O Presidente:

O Secretário:

O Tesoureiro:

O Vogal:

O Vogal: