



## HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE QUATRO FRAÇÕES (LOJAS)

O Presidente da Junta de Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos,

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 da Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, datada de 30 de maio de 2026, que fixa as condições de realização da hasta pública para o arrendamento de quatro frações identificadas por **Fração P**, **Fração QA**, **Fração QC** e **Fração QD**, sitas na Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo, Caldelas, SE TORNA PÚBLICO que no próximo dia 27 de junho de 2026, do corrente ano, pelas 11:00 horas, na Sede da Junta de Freguesia, em Caldelas, terá lugar a hasta pública com vista à adjudicação de arrendamento para fins não habitacionais, da fração, acima identificada, propriedade da Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, a seguir, melhor indicado, no estado em que atualmente se encontra.

### PROGRAMA DE HASTA PÚBLICA N.º 1/2026

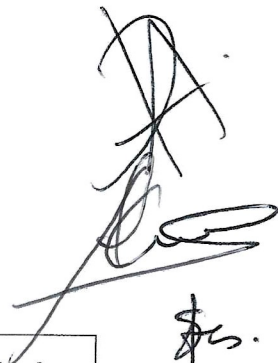
#### Artigo 1.º - Objeto do concurso

O presente concurso é designado por "Hasta Pública para arrendamento de quatro frações, sitas na Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo, Caldelas, adiante identificadas por **Fração P**, **Fração QA**, **Fração QC** e **Fração QD**.

#### Artigo 2.º - Localização e dimensões

1. As frações objeto de arrendamento são propriedade da Junta de Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos e situam-se na Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo, Caldelas, do concelho de Amares.





Identificação da fração	Localização	Área	Ramo de atividade
Fração P	Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo	53 m <sup>2</sup>	Loja comercial
Fração QA	Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo	34,5 m <sup>2</sup>	Loja comercial
Fração QC	Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo	11,03 m <sup>2</sup>	Loja comercial
Fração QD	Avenida Afonso Manuel Pereira Azevedo	11,31 m <sup>2</sup>	Loja comercial

2. A localização das referidas frações consta na planta anexa ao presente programa e encontra-se assinalado com sombreado.

#### Artigo 3.º - Prazo

O contrato de arrendamento terá duração de 3 (três) anos, contados a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, renovável por períodos de 1 (um) ano.

#### Artigo 4.º - Valor Base das Propostas

1. O valor base da proposta, para adjudicação do arrendamento das frações identificadas no artigo primeiro, tem como referência o valor da renda mensal, no valor de 200,00 € (duzentos euros) para **Fração P**, 100,00 € (cem euros) para a **Fração QA** e 75,00 € (setenta e cinco euros) para a **Fração QC** e **Fração QD**.
2. O valor da proposta a apresentar deverá ser igual ou superior ao valor base fixado no número anterior.
3. 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, serviços ou exercício de profissões liberais).





4. Deverão ser apresentadas propostas separadamente para cada uma das frações **P**, **QA**, **QC** e **QD** a concurso identificadas no Artigo 2.º.

#### Artigo 5.º - Hasta Pública

1. A hasta pública em epígrafe, realizar-se-á no dia 27 de junho, pelas 11:00 horas, na Sede da Junta de Freguesia, perante a comissão de análise constituída pelos seguintes elementos, designados por deliberação da Junta de Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, datada de 30 de maio de 2026:

- Presidente: Pedro Araújo

- 1.º Vogal, que substituirá o Presidente na sua falta ou impedimento: Eulália Sofia Fernandes

- 2.º Vogal: Carlos Oliveira

- Vogais Suplentes: Nuno Vivas e Bernardete Freitas

2. Os elementos da comissão acima designados, subscreverão declaração de inexistência de conflitos de interesses, a qual integrará o procedimento, nos seguintes termos: "... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de ... (dirigente, trabalhador, ou prestador de serviço atuando em nome da entidade adjudicante), participando (como membro do júri) no procedimento de hasta pública relativo a ... (objeto do contrato), declara não estar abrangido, na presente data, por quaisquer conflitos de interesses relacionados com o objeto ou com os participantes no procedimento em causa. Mais declara que se durante o procedimento de formação do contrato tiver conhecimento de nele participarem operadores económicos relativamente aos quais possa existir um conflito de interesses, disso dará imediato conhecimento ao órgão competente da entidade adjudicante, para efeitos de impedimento ou escusa de participação no procedimento, nos termos do disposto nos artigos 69.º a 76.º do Código do Procedimento Administrativo. ... (local), ... (data), ... (assinatura)."



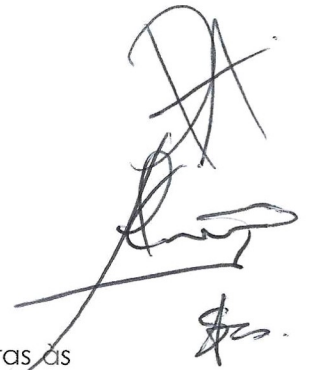


### Artigo 6.º - Apresentação das Propostas – Documentos de Habilitação

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 Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, 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 Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, sendo tratados em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados.
3. Deverão ser apresentadas propostas separadamente para cada uma das frações **P, QA, QC e QD** a concurso identificadas no Artigo 2.º.
4. As propostas para além do valor da renda são ainda acompanhadas de um cheque, emitido à ordem da Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, cuja emissão não pode anteceder cinco dias seguidos da data da hasta pública, de montante correspondente a duas rendas.
5. As propostas são entregues pessoalmente no balcão de atendimento da Junta de Freguesia, em Caldelas, da Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos ou enviadas por correio, registado com aviso de receção.

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 contém 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 PARA ARRENDAMENTO DE QUATRO FRAÇÕES (LOJAS)**", e são entregues no balcão de atendimento da sede da junta da Freguesia de Caldelas,





Sequeiros e Paranhos, entre as 9:00 horas e as 12:30 horas e das 14:00 horas às 17:30 horas. As propostas deverão ser entregues até às 17:00 H do dia 22 de junho de 2026.

6. As propostas devem ser assinadas pelo concorrente ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
7. Só serão considerados válidos os envelopes recebidos na Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos 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.
8. Se as propostas foram entregues pessoalmente terão como prova de entrega o comprovativo emitido pelos serviços administrativos da Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos.

#### **Artigo 7.º - Abertura das propostas**

A comissão identificada no artigo 5.º procederá à abertura das propostas recebidas, a qual terá lugar no dia 27 de junho de 2026, pelas 11:00 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.

#### **Artigo 8.º - Critérios de desempate**

1. A adjudicação será efetuada com base na análise das propostas apresentadas em carta fechada, não havendo lugar a qualquer fase de licitação ou negociação posterior.
2. A seleção da proposta vencedora será realizada com base no critério do mais elevado valor de renda mensal proposto, desde que cumpridos todos os requisitos formais e materiais previstos no presente procedimento.





Jes.

3. Em caso de empate entre duas ou mais propostas de idêntico valor, serão aplicados, sucessivamente, os seguintes critérios de desempate:
  - a) Sorteio público, realizado na presença dos concorrentes admitidos ou seus representantes devidamente credenciados;
  - b) Caso o sorteio não seja aplicável por qualquer motivo devidamente fundamentado, será considerada a proposta cuja data e hora de entrada no serviço competente seja anterior;
4. Todos os atos de desempate serão lavrados em ata, da qual constarão os respetivos fundamentos e resultados.

#### **Artigo 9.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 10.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 e a ordenação dos candidatos admitidos, por valores de proposta.

#### **Artigo 11.º - Adjudicação**

1. Terminando o procedimento nos termos dos artigos acima referidos, o arrendamento é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver apresentado o valor de renda mensal mais elevado.
2. Com a adjudicação provisória, o adjudicatário provisório procede ao pagamento de montante correspondente a duas rendas mensais.





des.

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 (aplicável a pessoas coletivas, apenas);
  - e) Declaração fiscal comprovativa do início de atividade ou outros elementos legais que demonstrem o exercício da atividade comercial.
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 inferior 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 carta registada, com aviso de receção, contendo a data e hora para outorga do contrato de arrendamento não habitacional, a celebrar.





Jer.

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 ordenado no lugar imediatamente seguinte, 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 12.º - Obras e destino do imóvel**

Não são admitidas e/ou autorizadas quaisquer obras nas frações objeto da presente hasta pública, não lhe podendo ser dado outro uso/destino, que não para efeitos comerciais, sob pena de resolução imediata do contrato de arrendamento que vier a ser celebrado.

#### **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 das frações uma utilização imprudente;
- g) Não proporcionar a outrem a gozo total ou parcial das frações 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 Amares.

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, bem como 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 Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos por inobservância de disposições legais ou contratuais.

4. O adjudicatário, deve, após a adjudicação, contratualizar apólice(s) de seguro de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, 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 a fração arrendada, fazendo constar na apólice a Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente de incêndio, raio, explosão, inundações, que deve apresentar na Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos 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 - Seguros

É obrigatório seguro de responsabilidade civil para o exercício da atividade.



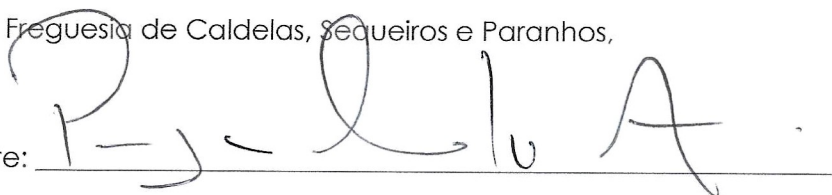
### Artigo 15.º - Comunicações e legislação aplicável

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.

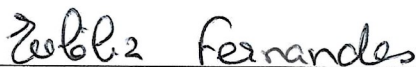
Caldelas, Sequeiros e Paranhos, em 6 de junho de 2026.

A Junta de Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos,

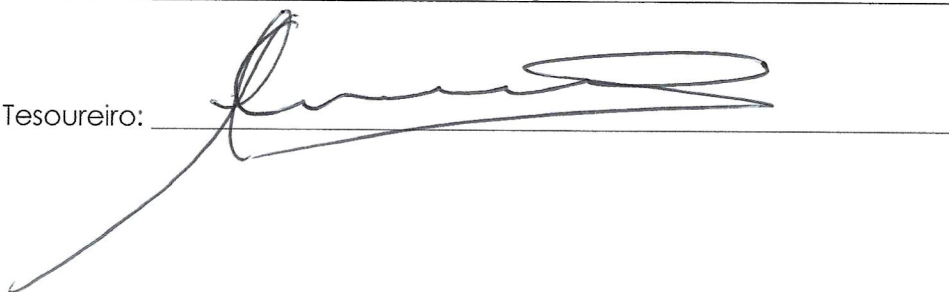
O Presidente:



A Secretária:



O Tesoureiro:



**Anexos:** Planta com frações a concurso (assinaladas com sombreado) e modelo de proposta a apresentar.





### ANEXO I – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

Eu, \_\_\_\_\_,  
CC n.º \_\_\_\_\_, residente  
\_\_\_\_\_, na qualidade  
de representante legal de \_\_\_\_\_,  
número de identificação fiscal n.º \_\_\_\_\_ e sede  
\_\_\_\_\_, aqui na  
qualidade de proponente, depois de ter tomado conhecimento do objeto do  
procedimento denominado “HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE  
QUATRO FRAÇÕES (LOJAS)”, propõe o valor de uma renda mensal e sucessiva  
de \_\_\_\_\_ Euros (\_\_\_\_\_),  
pelo período de 3 (anos) para arrendamento da Fração \_\_\_\_\_.

Autoriza-se a Junta de Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos 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 de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, sendo tratados em conformidade com o Regulamento Geral de Proteção de Dados.

Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas nas alíneas a), b) e c) do número 3 do artigo 11.º das condições da hasta pública.

Quando a Junta de Freguesia de Caldelas, Sequeiros e Paranhos o solicitar, o/a, agora, proponente, obriga-se a apresentar, no prazo previsto, os documentos comprovativos a que se reporta o artigo 11º das condições da hasta publica.

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;

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 e constitui crime dando lugar





à participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal. Mais declara que se submete, em tudo o que respeitar à celebração, execução e extinção do contrato que vier a celebrar, ao que se acha prescrito na legislação portuguesa e ao foro do Tribunal Judicial da Comarca de Amares, com expressa renúncia a qualquer outro.

Junta Cheque n.º [\_\_\_\_\_], emitido pelo Banco [\_\_\_\_\_], com o valor referente a duas rendas mensais, autorizando o seu depósito bancário em caso de adjudicação definitiva da hasta pública.

Caldelas, Sequeiros e Paranhos, \_\_\_\_ de junho de 2026.

O declarante,

---

