5º CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE 3 (TRÊS) ESTABELECIMENTOS DESTINADOS A COMÉRCIO/SERVIÇOS, PROPRIEDADE DA PORTO VIVO SRU E LOCALIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

PROGRAMA DE CONCURSO

O presente programa de concurso público para arrendamento não habitacional de 3 (três) estabelecimentos destinados a comércio/serviços, da sua propriedade e localizados no Centro Histórico do Porto é promovido pela Porto Vivo SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A., de ora em diante designada por Porto Vivo SRU, com sede na Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 9º andar,4350-158 Porto.

NOTA JUSTIFICATIVA

Com o presente Programa, a Porto Vivo SRU coloca no mercado de arrendamento não habitacional 3 (três) estabelecimentos destinados a comércio/serviços, da sua propriedade e, por um valor base de licitação da renda mensal inferior ao praticado no mercado de arrendamento não habitacional tradicional, procurando promover, ainda que em escala reduzida, o relançamento do pequeno comércio no Centro Histórico da cidade do Porto.

I. ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Artigo 1.º

(Objeto)

As presentes condições definem as regras para a atribuição de imóveis destinados a estabelecimentos de comércio/serviços, que pertençam ou estejam sob gestão da Porto Vivo SRU, em regime de arrendamento não habitacional.

Artigo 2.º

(Procedimento de atribuição do imóvel)

1. A atribuição dos imóveis em regime de arrendamento não habitacional, objeto do presente procedimento, será efetuada por ato público de abertura das propostas em data a anunciar, após o termo do prazo de apresentação das candidaturas, perante o júri para o efeito nomeado pelo Conselho de Administração.

2. O júri do presente concurso é constituído por:

- Presidente: Cristina Guimarães, Dra.
- Vogal: Eduarda Baptista, Eng.
- Vogal: Fernando Guedes, Eng.
- Suplente: Manuel Araújo, Dr.
- Suplente: Luís Brito, Arq.

3. A adjudicação será efetuada pelo montante mais elevado, que será sempre igual ou superior ao valor base de licitação indicado no artigo 3º, nº 1 do presente programa, observando-se o disposto no n.º 6 do artigo 8.º, em caso de empate.

Artigo 3.º

(Valores base de licitação da renda)

1. O valor base de licitação da renda mensal dos estabelecimentos destinados a comércio/serviços é o seguinte:

Localização	Área Útil (m^2)	Pisos	Valor Base de Licitação da Renda Mensal (€)	Atividade
Rua dos Mercadores, 184	27,35	R/C	700,00	Comércio/Serviços
Rua da Bainharia, 2 a 8	116,40	R/C+CV	3.000,00	Comércio/Serviços
Rua de Santana, 43	94,77	R/C+CV	1.000,00	Comércio/Serviços

2. Os elementos identificativos e descritivos dos imóveis mencionados no número anterior, nomeadamente a "Ficha Técnica de Imóvel", contendo Planta (de localização e do estabelecimento destinado a comércio/serviços); Fotografias e Quadro Sinóptico, constituem o Anexo I, que faz parte integrante do presente programa.

3. As futuras atualizações das rendas reger-se-ão pelo disposto no artigo 24º da Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, e no nº 2 do artigo 1077º do Código Civil.

II. PROCESSO DE INSCRIÇÃO

Artigo 4.º

(Prazo e forma para apresentação de propostas)

1. As propostas deverão ser apresentadas por correio, em sobrescrito fechado, desde o dia 1 de março de 2024 até ao dia 22 de março de 2024, identificando-se no exterior do mesmo, o proponente e a localização do estabelecimento a que respeita, que, por sua vez, é encerrado num segundo sobrescrito dirigido à presidente do júri e endereçado à Porto Vivo, SRU, Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 9º andar,4350-158 Porto.

2. As propostas deverão ser enviadas por correio, em carta registada com aviso de receção, por forma a serem recebidas até ao dia 22 de março de 2024 e, para este efeito, contará a data do registo do correio que seja rececionado e validado pelos serviços da Porto Vivo SRU.

Artigo 5.º

(Modo de apresentação das propostas)

1. As propostas deverão ser apresentadas em invólucro fechado, com a seguinte referência no rosto **"PROPOSTA PARA O 5º CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE 3 (TRÊS) ESTABELECIMENTOS DESTINADOS A COMÉRCIO/SERVIÇOS, LOCALIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO".**

2. A proposta será apresentada em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, e mantendo o tipo de letra.

3. A proposta deve, sob pena de exclusão, obedecer às formalidades referidas no artigo seguinte.

4. O valor da proposta é expresso em euros e indicado em algarismos e por extenso. Em caso de divergência entre os valores indicados, prevalece o valor por extenso.

5. O valor da proposta de renda deverá ser igual ou superior ao valor da base de licitação.

6. O interessado pode candidatar-se a um ou mais estabelecimentos comerciais/serviços, devendo para o efeito preencher o Anexo II, para cada um dos estabelecimentos pretendidos.

7. A proposta será assinada pelo concorrente ou pelo seu representante legal, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 6.º

(Elementos obrigatórios a anexar ao Anexo II)

Os interessados devem, obrigatoriamente, anexar à proposta os seguintes documentos:

a) Documento de Identificação válido (Cartão de cidadão / Bilhete de Identidade / Passaporte / Título de Residência), do proponente ou do seu representante legal;
b) Certidão Permanente do Registo Comercial, ou o respetivo código de acesso, caso se trate de pessoa coletiva;
c) Memória Descritiva referente ao estabelecimento que se pretende instalar no local, caracterizando os objetivos e os serviços a prestar.

Artigo 7.º

(Exclusões)

São automaticamente excluídas as propostas que:

a) Sejam apresentadas fora do prazo indicado no nº 1 do artigo 4º, do presente programa de concurso;
b) Sejam entregues por qualquer outra forma que não a referida no artigo 4º;
c) Não apresentem a proposta nos termos do disposto no artigo 5º;
d) Não sejam acompanhadas de todos os documentos exigidos no artigo 6º;
e) Revelem qualquer irregularidade de preenchimento passível de suscitar dúvidas de interpretação;
f) Apresentem um valor base inferior ao fixado para o respetivo estabelecimento;
g) Resultem da prestação de falsas declarações, omissão dolosa de informação ou utilização de meio fraudulento por parte dos candidatos, no âmbito ou para efeito de qualquer dos procedimentos de atribuição de espaços, determinando a exclusão do concurso, sem prejuízo de outras sanções legalmente aplicáveis.

III. PROCEDIMENTO

Artigo 8.º
(Ato Público de abertura das propostas)

1. A atribuição dos espaços far-se-á por ato público de abertura das propostas, em data e local a anunciar.
2. O ato público inicia-se com a indicação de todas as propostas recebidas, seguido da sua abertura pela ordem de entrada na Porto Vivo, SRU.
3. As propostas são devidamente verificadas, quanto à apresentação dos documentos exigidos.
4. A adjudicação é efetuada, estabelecimento a estabelecimento, de acordo com o critério referido no número anterior.
5. A adjudicação será efetuada pelo montante mais elevado, que será sempre igual ou superior ao valor base de licitação indicado no quadro do artigo 3º, nº 1, do presente programa de concurso.
6. Em caso de empate, é aberta licitação entre as candidaturas que apresentem o mesmo valor para o mesmo estabelecimento, sendo os lanços no montante de 50€ (cinquenta euros) cada, terminando quando o júri tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.
7. Todas as propostas recebidas serão listadas por ordem do seu respetivo valor, ficando as remanescentes a constar como possíveis suplentes.
8. Findo o ato público, será elaborada a competente ata, onde ficará registado o adjudicatário de cada estabelecimento comercial/serviços e todas as informações relevantes relativas ao ato público.

Artigo 9.º

(Reclamação)

Os candidatos poderão reclamar do ato público de abertura das propostas, com fundamento na não inclusão na lista, ou qualquer outro atendível, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de encerramento do mesmo, findo o qual se considera devidamente encerrado.

Artigo 10.º

(Documentos de habilitação)

O adjudicatário dispõe de um prazo de 5 dias úteis, a contar da data da notificação da decisão de adjudicação, sob pena de caducidade da mesma, para juntar à proposta os seguintes documentos:

a) Documento comprovativo de registo no Registo Central do Beneficiário Efetivo, ou o respetivo código de acesso;
b) Comprovativo da regularização da situação contributiva na Segurança Social;
c) Comprovativo da regularização da situação contributiva na Autoridade Tributária.

Artigo 11.º

(Adjudicação)

A referida adjudicação será submetida ao Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU, para aprovação final.

Artigo 12.º

(Prazo de manutenção da proposta)

Os adjudicatários obrigam-se a manter as suas propostas até à outorga do contrato de arrendamento. Em caso de desistência, no decurso deste prazo, fica o concorrente impedido de concorrer a outros estabelecimentos comerciais ou de serviços da Porto Vivo SRU, durante o período de 2 anos.

IV. CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 13.º

(Rendas e Regime do contrato de arrendamento)

1. O valor da renda é o constante da proposta, de acordo com o disposto no artigo 2º, nº 3 do presente programa de concurso.
2. O contrato de arrendamento obedece às disposições previstas no NRAU, aprovado pela Lei Nº 6/ 2006, de 27 de fevereiro na sua versão atual e no Código Civil.

3. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início no dia _____ e o seu termo em ____ (por extenso) de ____de _____, renovando-se automaticamente no seu termo, ou na sua renovação por igual período, salvo se não for comunicada a sua cessação, por acordo das partes, resolução, caducidade ou denúncia, por carta registada com aviso de receção com a antecedência de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao seu termo ou renovação e nas demais condições da minuta de contrato (Anexo III) que faz parte integrante deste programa de concurso.
4. Estes limites máximos de prazos de duração inicial e, bem assim, de renovação, poderão ser elevados/aumentados mediante acordo entre a Porto Vivo SRU e o arrendatário.

Artigo 14.º

(Outorga)

1. O contrato de arrendamento não habitacional dos estabelecimentos destinados a comércio/serviços objeto do presente concurso, será reduzido a escrito com base na minuta em anexo, no prazo máximo de 30 dias após a abertura das propostas.
2. No ato de assinatura o arrendatário liquidará o valor correspondente a 1 mês de renda, acrescido de caução, nos termos do artigo seguinte.
3. Se o candidato, ou o seu representante, não comparecer na sede da Porto Vivo SRU, na Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 9º andar,4350-158 Porto, na data e hora indicadas para a assinatura do contrato de arrendamento, será considerado desistente, pelo que se procederá à convocação dos candidatos pela ordem definida no artigo 8º, nº 7 do programa de concurso.
4. Os candidatos selecionados e convocados a celebrar o contrato de arrendamento deverão apresentar fiador ou fiadores idóneos, que garantam o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, pelo arrendatário, sob pena de exclusão.

Artigo 15.º

(Caução)

O candidato deverá prestar caução correspondente a 1 mês de renda, a favor do senhorio, em que:

a) A caução prestada destina-se a garantir a reparação de eventuais danos ou deteriorações no estabelecimento comercial/serviços da responsabilidade do arrendatário, que ocorram em qualquer momento da execução do contrato de arrendamento e até à entrega do estabelecimento.

b) O senhorio devolve a caução ao arrendatário, se, no final do contrato, depois da entrega e desocupação do estabelecimento comercial/serviços, este estiver em adequado estado de conservação, conforme ficha de avaliação do nível de conservação e recheio de edifícios, que

constitui o Anexo IV das presentes condições, caso contrário a caução reverte a favor do senhorio.

Artigo 16.º

(Obras de remodelação ou adaptação à atividade)

1. Os arrendatários poderão proceder a obras de remodelação ou adaptação à atividade, obtidas as devidas autorizações legais aplicáveis, as quais estarão sujeitas ao acompanhamento pelos técnicos da Porto Vivo SRU.
2. Poderão estar sujeitas a procedimento de controlo prévio de licença / autorização / comunicação prévia municipal, as obras a executar que se enquadrem no disposto no artigo 4º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.
3. É da inteira responsabilidade dos concorrentes a promoção do respetivo licenciamento / autorização / comunicação prévia para o estabelecimento em questão, não podendo a Porto Vivo SRU, em circunstância alguma, ser responsabilizada em caso de impossibilidade legal face às características dos referidos espaços.

V. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17.º

(Consulta do programa de concurso)

Através do site http://www.portovivosru.pt/ ou presencialmente nas instalações da Porto Vivo SRU – Balcão de Habitação Acessível, sito na Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 1º andar, (Loja do Cidadão), 4350-158 Porto.

Artigo 18.º

(Esclarecimento de dúvidas)

Durante o período de candidaturas, as dúvidas poderão ser esclarecidas por telefone para o número 222 072 700, através do e-mail: portovivo@portovivosru.pt.

Artigo 19.º

(Marcação de visitas aos imóveis)

1. O imóvel poderá ser visitado mediante prévia inscrição, que deve ser efetuada através do e-mail: portovivo@portovivosru.pt., durante a fase de apresentação de candidaturas.

2. A Porto Vivo SRU, reserva-se à limitação do número de inscrições diárias para visita ao imóvel em concurso.

3. A confirmação do agendamento das visitas será efetuada mediante comunicação pela Porto Vivo SRU aos interessados através de e-mail ou de contacto telefónico.

Artigo 20.º

(Publicitação do ato público de abertura das propostas)

A publicitação do ato público de abertura das propostas será efetuada dois dias úteis após o encerramento do mesmo, através do site http://www.portovivosru.pt/ e por afixação nas instalações da Porto Vivo SRU – Balcão de Habitação Acessível, sito na Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 1º andar, (Loja do Cidadão), 4350-158 Porto.

Artigo 21.º

(Proteção de dados)

1. A Porto Vivo, SRU, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados (UE)2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016, informa que todos os dados pessoais solicitados neste procedimento têm apenas como objetivo a instrução e comprovação das habilitações dos candidatos aos fins do concurso, e serão destruídos após o prazo de um ano.

2. A Porto Vivo SRU tratará os dados pessoais dos candidatos no estrito cumprimento das obrigações impostas pelo Regulamento (UE)2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, relativo à proteção das pessoas singulares, no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à circulação desses dados, bem como da legislação nacional que concretiza a disciplina comunitária.

3. Os dados pessoais dos candidatos serão tratados com total confidencialidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações de acesso à informação administrativa procedimental e não procedimental.

4. O tratamento dos dados pessoais dos candidatos será necessário para a realização das diligências pré-contratuais.

5. O respetivo tratamento será efetuado de forma adequada, pertinente e limitada, como condição do exercício da função pública a que o contrato de arrendamento está funcionalizado, para efeitos de:

a) Gestão da ocupação do estabelecimento comercial arrendado pelo candidato;
b) Cessação do contrato de arrendamento, à luz dos diferentes fundamentos legais e dos contratualmente previstos;
c) Execução material do despejo e tomada de posse administrativa do estabelecimento comercial;
d) Ressarcimento por danos provocados no estabelecimento comercial, sempre que seja o caso;
e) Auditoria e verificação posterior à atribuição do cumprimento de todos os procedimentos.

6. Os dados pessoais objeto de tratamento cuja responsável é a Porto Vivo SRU, serão utilizados unicamente com a finalidade de gerir e executar, em todas as suas necessárias dimensões, o contrato de arrendamento.

7. A Porto Vivo, SRU implementará as medidas procedimentais e informáticas adequadas para que os dados inexatos, tendo em conta as finalidades para que são tratados, sejam apagados ou retificados sem demora.

8. Os interessados poderão, a todo o tempo, consultar os dados pessoais de que sejam titulares, através de uma consulta ao respetivo processo administrativo.

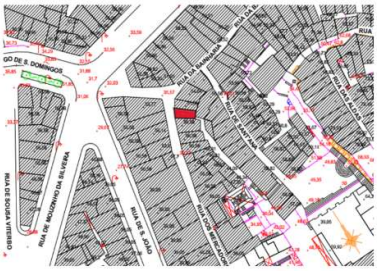
9. A entrega dos dados pessoais aos respetivos titulares será voluntária, ficando os interessados informados que sem tais dados não poderá subsistir a relação jurídica de arrendamento, que cessará.

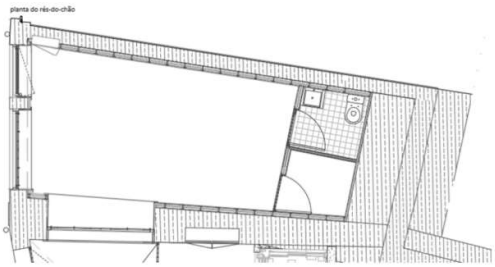
Porto, 26 de fevereiro de 2024

Porto Vivo SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.

ANEXO I

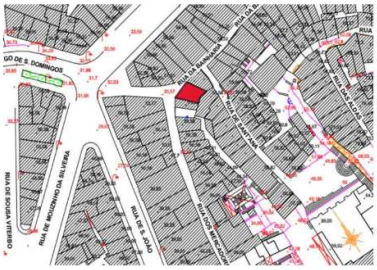
Ficha Técnica do Imóvel

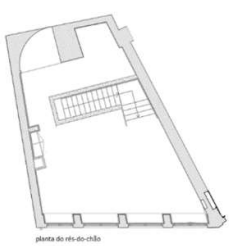


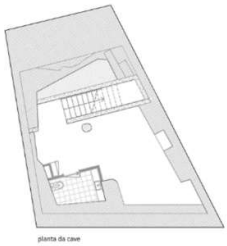


ID_UNID	Localização	Freguesia	Área Útil [m2]	€/m2	Renda Base [€]
PV_025	Rua dos Mercadores 184	São Nicolau	27,35	25,59	700

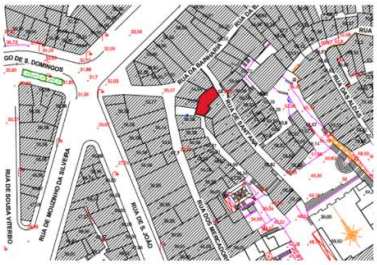
Localização | Planta | Fotografias | Quadro Sinóptico

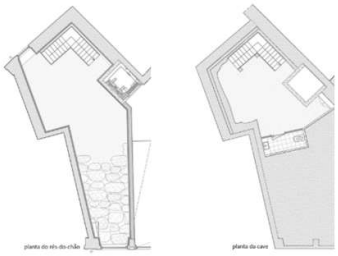


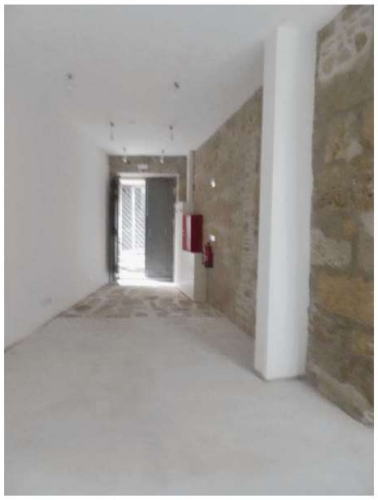




ID_UNID	Localização	Freguesia	Área Útil [m2]	€/m2	Renda Base [€]
PV_029	Rua da Bainharia 2 a 8	Sé	116,40	25,77	3.000







ID_UNID	Localização	Freguesia	Área Útil [m2]	€/m2	Renda Base [€]
PV_030	Rua de Santana 43	Sé	94,77	10,55	1.000

Localização | Planta | Fotografias | Quadro Sinóptico

ANEXO II

MODELO DA PROPOSTA

"PROPOSTA PARA O 5.º CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE 3 (TRÊS) ESTABELECIMENTOS DESTINADOS A COMÉRCIO/SERVIÇOS, LOCALIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO".

_____(nome), _____(estado civil), _____(naturalidade), _____(residência), _____, (CC válido até …./…./……., ou BI emitido em…./…./…….), na qualidade de representante legal da empresa _____ (1) , com sede na _____(morada da empresa), com o código da certidão permanente_____, depois de ter tomado conhecimento do 5.º concurso público para atribuição de arrendamento do estabelecimento comercial/serviços a que se refere o Aviso da Porto Vivo, SRU, datado de ___/___/____, propõe o preço de _____€ (em algarismos e por extenso) (2), para o estabelecimento sito na rua _____, nº_____, Porto.

O estabelecimento destina-se à atividade principal/de apoio a _____.

Contacto telefónico:

E-mail:

Data

Assinatura

(1) Identificação do concorrente, pessoa singular, ou do representante(s) legal (s) do concorrente, caso se trate de pessoa coletiva;

(2) Valor da proposta igual ou superior à base de licitação

ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

PRIMEIRA OUTORGANTE: "PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.", com sede na Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 9º andar,4350-158 Porto, com número de matricula e de identificação de pessoa coletiva 506 866 432, com o capital social de 8.382.608,52 (oito milhões trezentos e oitenta e dois mil seiscentos e oito euros e cinquenta e dois cêntimos) representada legalmente pela sua Vice-Presidente do Conselho de Administração, Raquel Sofia Guimarães de Matos Maia, na qualidade de locadora.----------

SEGUNDO OUTORGANTE: _____ (nome), estado civil, residente _____, com o cartão do cidadão nº _____, válido até _____, com NIF/NIPC nº_____, na qualidade de LOCATÁRIO. ----------

TERCEIRO OUTORGANTE: _____ (nome), _____ (estado civil), com o cartão do cidadão nº _____ válido até _____, com NIF nº _____, residente na _____, na qualidade de fiador. ----------

Celebram entre si o presente CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, que se rege pelas cláusulas seguintes: ----------

PRIMEIRA: A PRIMEIRA OUTORGANTE é dona e legítima proprietária do _____, destinado a estabelecimento comercial e/ou serviços, com entrada pelo nº _____, do prédio sito _____, concelho do Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial do Porto sob o número _____, inscrito na matriz predial urbana atualmente sob o artigo ____, da União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória, cujas obras de reabilitação foram isentas de controlo prévio, nos termos do n.º 1 do artigo 49.º, do Decreto-lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua atual redação da Lei nº 32/2012, de 14/08. O locado tem o Certificado de Desempenho Energético nº_____, válido até _____; ----------

SEGUNDA: Pelo presente contrato a PRIMEIRA OUTORGANTE dá de arrendamento à SEGUNDA OUTORGANTE, e esta, por sua vez, toma de arrendamento, o _____ anteriormente identificado,

nos termos seguintes: ----------

a) O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, com início no dia _____ e o seu termo em ____ (por extenso) de ____de _____, renovando-se automaticamente no seu termo, ou na sua renovação por igual período se não for comunicada a sua caducidade por carta registada com a antecedência de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao seu termo ou renovação. ----------

b) Este contrato de arrendamento fica subordinado ao regime estatuído pelo NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro na sua versão actual. ----------

c) Após decorrido um terço do prazo de duração efetiva do contrato, a SEGUNDA OUTORGANTE poderá denunciá-lo a todo tempo, mediante comunicação escrita que deverá ser dirigida à PRIMEIRA OUTORGANTE, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo pretendido do contrato. A PRIMEIRA OUTORGANTE poderá opor-se à renovação automática do contrato, devendo comunicar essa intenção à SEGUNDA OUTORGANTE com 120 (cento e vinte) dias de antecedência, relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação. A SEGUNDA OUTORGANTE pode ainda opor-se à renovação automática do contrato, devendo comunicar essa intenção à PRIMEIRA OUTORGANTE com 90 (noventa) dias de antecedência, relativamente ao fim do prazo do contrato ou da sua renovação. ----------

d) A fração objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a _____ ou ao apoio à atividade principal de (comércio ou serviços), não podendo a SEGUNDA OUTORGANTE dar-lhe qualquer outro fim. ----------

e) O presente contrato é celebrado "*intuitu personae*", pelo que se encontra vedada à SEGUNDA OUTORGANTE a sublocação, a cessão de posição contratual ou qualquer outra forma de cedência ou transmissão, total ou parcial do imóvel ou dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, salvo expressa autorização da PRIMEIRA OUTORGANTE. ----------

f) O pagamento da renda mensal deverá ser efetuado através de transferência mediante Débito Direto para a conta da titularidade da Porto Vivo SRU com o IBAN PT 50 0033 0000 45397862595 05, obrigando-se o arrendatário, para tanto, a proceder à assinatura e entrega da autorização respetiva junto da sua instituição bancária, cuja manutenção garantirá enquanto subsistir a duração do contrato de arrendamento. ----------

g) À inquilina não é permitido fazer obras no espaço comercial objeto do presente contrato de arrendamento, sem autorização da senhoria, dada por escrito, ficando desde já estipulado que, se as fizer, mesmo com a autorização da senhoria, ficam as mesmas a fazer parte integrante do espaço comercial,

não podendo a inquilina alegar retenção ou pedir por elas qualquer indemnização. ----------

h) As despesas das partes comuns, que digam respeito ao espaço comercial, objeto do presente contrato, serão suportadas pela senhoria, durante todo o período de vigência deste contrato. ----------

i) O espaço comercial objeto do presente contrato, é entregue ao inquilino em adequado estado de conservação. ----------

TERCEIRA: Para cumprimento do estipulado na alínea f) da cláusula anterior, a senhoria declara que irá receber da inquilina, no dia 1 (um) de ____ de 2024 a quantia de € _____ (por extenso), respeitante à renda do mês de _____ de 2024 e à caução de ____, esclarecendo-se que o pagamento da próxima renda, se deverá efetuar no 1º dia útil do mês de _____de 2024 e assim sucessivamente. ----------

QUARTA: O inquilino reconhece receber o espaço comercial em bom estado de conservação, designadamente: tetos, pavimentos, paredes, portas, janelas e vidros, louças e acessórios sanitários, obrigando-se a usá-los e mantê-los no estado em que se encontram, bem como a efetuar a sua entrega no final do contrato sem quaisquer deteriorações, salvo as decorrentes de um uso normal e prudente. ---

QUINTA: As instalações de água, gás e energia elétrica são pertença do local arrendado, obrigando-se o inquilino ao pagamento dos respetivos consumos, e bem assim ao pagamento das despesas com a taxa de conservação e saneamento e a mudar para seu nome os respetivos contratos de fornecimento de energia e água, e cessado que seja o presente contrato, a comunicar tal facto aos respetivos serviços. ----------

SEXTA: O TERCEIRO OUTORGANTE, na qualidade de fiador, renunciando ao benefício da excussão prévia, assume solidariamente com o segundo outorgante o cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, seus aditamentos e renovações até efetiva restituição do arrendado, livre de pessoas e bens, e declara que a fiança que acaba de prestar subsistirá ainda que se verifiquem alterações da renda agora fixada. ----------

Feito em triplicado, destinando-se cada um dos exemplares a cada um dos outorgantes, vai ser assinado pelas partes por corresponder à expressão das suas vontades. ----------

---

Porto, (data)

PELA PRIMEIRA OUTORGANTE:

PELA SEGUNDA OUTORGANTE:

PELA TERCEIRA OUTORGANTE:

Liquidado imposto de selo

ANEXO IV

Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios | NRAU

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pç.: **RUA DOS MERCADORES**

Número: **184** Andar: **RC** Localidade: **Porto** Código Postal: **4050-374 PORTO**

Distrito: **Porto** Concelho: **Porto** Freguesia: União Freg Cedofeita, Sto Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

Artigo Matricial: **P16321** Fracção: **184-RC** Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos do Edifício	N.º de Unidades do Edifício	Época de Construção	Tipologia Estrutural	N.º de Divisões da Unidade	Uso da Unidade
4		Séc. XXI	betão		comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	ANOMALIAS							
	Muito Ligeiras 5 pt.	Ligeiras 4 pt.	Médias 3 pt.	Graves 2 pt.	Muito Graves 1 pt.	Não se Aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	X						5 x 6 =	30
2. Cobertura	X						5 x 5 =	25
3. Elementos salientes						X	--- x 3 =	---
Outras partes comuns								
4. Paredes						X	--- x 3 =	---
5. Revestimentos de pavimentos						X	--- x 2 =	---
6. Tectos						X	--- x 2 =	---
7. Escadas						X	--- x 3 =	---
8. Caixilharia e portas						X	--- x 2 =	---
9. Dispositivos de protecção contra queda						X	--- x 3 =	---
10. Instalação de distribuição de água						X	--- x 1 =	---
11. Instalação de drenagem de águas residuais						X	--- x 1 =	---
12. Instalação de gás						X	--- x 1 =	---
13. Instalação eléctrica e de iluminação						X	--- x 1 =	---
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	--- x 1 =	---
15. Instalação de ascensores						X	--- x 3 =	---
16. Instalação de segurança contra incêndio						X	--- x 1 =	---
17. Instalação de evacuação de lixo						X	--- x 1 =	---
Unidade								
18. Paredes exteriores	X						5 x 5 =	25
19. Paredes interiores	X						5 x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores						X	--- x 2 =	---
21. Revestimentos de pavimentos interiores	X						5 x 4 =	20
22. Tectos	X						5 x 4 =	20
23. Escadas						X	--- x 4 =	---
24. Caixilharia e portas exteriores	X						5 x 5 =	25
25. Caixilharia e portas interiores	X						5 x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	X						5 x 2 =	10
27. Dispositivos de protecção contra queda						X	--- x 4 =	---
28. Equipamento sanitário	X						5 x 3 =	15
29. Equipamento de cozinha						X	--- x 3 =	---
30. Instalação de distribuição de água	X						5 x 3 =	15
31. Instalação de drenagem de águas residuais	X						5 x 3 =	15
32. Instalação de gás						X	--- x 3 =	---
33. Instalação eléctrica	X						5 x 3 =	15
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	--- x 1 =	---
35. Instalação de ventilação	X						5 x 2 =	10
36. Instalação de climatização						X	--- x 2 =	---
37. Instalação de segurança contra incêndio	X						5 x 2 =	10

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	265
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	53
Índice de anomalias	(a/b)	**5,00**

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Nº do elemento funcional		Relato Síntese da Anomalia:		Identificação das fotografias ilustrativas

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:

  Excelente [X] Bom [ ] Médio [ ] Mau [ ] Péssimo [ ]

- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é: _____

  (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)

- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

  Sim [ ] Não [ ]

G. OBSERVAÇÕES

O estado de conservação do locado, Excelente , foi determinado através da aplicação das regras enunciadas nos n.º 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

•Art.6 - n.º3 ⇨ **(5)** •Art.6 - n.º5 ⇨ **(6)** •Art.6 - n.º7 ⇨ **(7)**

H. TÉCNICOS

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho

Data de vistoria: **22/02/2024**

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

1,2

Data de Emissão: **22/02/2024** (Validade: 3 anos)

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pç.: **RUA DA BAINHARIA**

Número: **2 a 8** Andar: **RC e Cave** Localidade: **Porto** Código Postal: **4050-081 PORTO**

Distrito: **Porto** Concelho: **Porto** Freguesia: **União Freg Cedofeita, Sto Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória**

Artigo Matricial: **P1632~0** Fracção: **RC e Cave** Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos do Edifício	N.º de Unidades do Edifício	Época de Construção	Tipologia Estrutural	N.º de Divisões da Unidade	Uso da Unidade
6		Séc. XXI	betão		comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	ANOMALIAS							
	Muito Ligeiras 5 pt.	Ligeiras 4 pt.	Médias 3 pt.	Graves 2 pt.	Muito Graves 1 pt.	Não se Aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	X						5 x 6 =	30
2. Cobertura	X						5 x 5 =	25
3. Elementos salientes						X	--- x 3 =	---
Outras partes comuns								
4. Paredes						X	--- x 3 =	---
5. Revestimentos de pavimentos						X	--- x 2 =	---
6. Tectos						X	--- x 2 =	---
7. Escadas						X	--- x 3 =	---
8. Caixilharia e portas						X	--- x 2 =	---
9. Dispositivos de protecção contra queda						X	--- x 3 =	---
10. Instalação de distribuição de água						X	--- x 1 =	---
11. Instalação de drenagem de águas residuais						X	--- x 1 =	---
12. Instalação de gás						X	--- x 1 =	---
13. Instalação eléctrica e de iluminação						X	--- x 1 =	---
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	--- x 1 =	---
15. Instalação de ascensores						X	--- x 3 =	---
16. Instalação de segurança contra incêndio						X	--- x 1 =	---
17. Instalação de evacuação de lixo						X	--- x 1 =	---
Unidade								
18. Paredes exteriores	X						5 x 5 =	25
19. Paredes interiores	X						5 x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores						X	--- x 2 =	---
21. Revestimentos de pavimentos interiores	X						5 x 4 =	20
22. Tectos	X						5 x 4 =	20
23. Escadas	X						5 x 4 =	20
24. Caixilharia e portas exteriores	X						5 x 5 =	25
25. Caixilharia e portas interiores	X						5 x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	X						5 x 2 =	10
27. Dispositivos de protecção contra queda						X	--- x 4 =	---
28. Equipamento sanitário	X						5 x 3 =	15
29. Equipamento de cozinha						X	--- x 3 =	---
30. Instalação de distribuição de água	X						5 x 3 =	15
31. Instalação de drenagem de águas residuais	X						5 x 3 =	15
32. Instalação de gás						X	--- x 3 =	---
33. Instalação eléctrica	X						5 x 3 =	15
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	--- x 1 =	---
35. Instalação de ventilação	X						5 x 2 =	10
36. Instalação de climatização						X	--- x 2 =	---
37. Instalação de segurança contra incêndio	X						5 x 2 =	10

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	285
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	57
Índice de anomalias	(a/b)	**5,00**

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Nº do elemento funcional		Relato Síntese da Anomalia:		Identificação das fotografias ilustrativas

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:

  Excelente [X] Bom [ ] Médio [ ] Mau [ ] Péssimo [ ]

- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é: _____

  (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)

- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

  Sim [ ] Não [ ]

G. OBSERVAÇÕES

O estado de conservação do locado, Excelente , foi determinado através da aplicação das regras enunciadas nos n.º 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

•Art.6 - n.º3 ⇨ **(5)** •Art.6 - n.º5 ⇨ **(6)** •Art.6 - n.º7 ⇨ **(7)**

H. TÉCNICOS

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho Data de vistoria: **22/02/2024**

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

1,2

Data de Emissão: **22/02/2024** (Validade: 3 anos)

NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pç.: **RUA DE SANTANA**

Número: **43** Andar: **RC ESQº** Localidade: **Porto** Código Postal: **4050-538 PORTO**

Distrito: **Porto** Concelho: **Porto** Freguesia: **União Freg Cedofeita, Sto Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória**

Artigo Matricial: **P1632~0** Fracção: **43-RC ESQº** Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos do Edifício	N.º de Unidades do Edifício	Época de Construção	Tipologia Estrutural	N.º de Divisões da Unidade	Uso da Unidade
6		Séc. XXI	betão		comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	ANOMALIAS							
	Muito Ligeiras 5 pt.	Ligeiras 4 pt.	Médias 3 pt.	Graves 2 pt.	Muito Graves 1 pt.	Não se Aplica	Ponderação	Pontuação
Edifício								
1. Estrutura	X						5 x 6 =	30
2. Cobertura	X						5 x 5 =	25
3. Elementos salientes						X	--- x 3 =	---
Outras partes comuns								
4. Paredes						X	--- x 3 =	---
5. Revestimentos de pavimentos						X	--- x 2 =	---
6. Tectos						X	--- x 2 =	---
7. Escadas						X	--- x 3 =	---
8. Caixilharia e portas						X	--- x 2 =	---
9. Dispositivos de protecção contra queda						X	--- x 3 =	---
10. Instalação de distribuição de água						X	--- x 1 =	---
11. Instalação de drenagem de águas residuais						X	--- x 1 =	---
12. Instalação de gás						X	--- x 1 =	---
13. Instalação eléctrica e de iluminação						X	--- x 1 =	---
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	--- x 1 =	---
15. Instalação de ascensores						X	--- x 3 =	---
16. Instalação de segurança contra incêndio						X	--- x 1 =	---
17. Instalação de evacuação de lixo						X	--- x 1 =	---
Unidade								
18. Paredes exteriores	X						5 x 5 =	25
19. Paredes interiores	X						5 x 3 =	15
20. Revestimentos de pavimentos exteriores						X	--- x 2 =	---
21. Revestimentos de pavimentos interiores	X						5 x 4 =	20
22. Tectos	X						5 x 4 =	20
23. Escadas	X						5 x 4 =	20
24. Caixilharia e portas exteriores	X						5 x 5 =	25
25. Caixilharia e portas interiores	X						5 x 3 =	15
26. Dispositivos de protecção de vãos	X						5 x 2 =	10
27. Dispositivos de protecção contra queda	X						5 x 4 =	20
28. Equipamento sanitário	X						5 x 3 =	15
29. Equipamento de cozinha						X	--- x 3 =	---
30. Instalação de distribuição de água	X						5 x 3 =	15
31. Instalação de drenagem de águas residuais	X						5 x 3 =	15
32. Instalação de gás						X	--- x 3 =	---
33. Instalação eléctrica	X						5 x 3 =	15
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão						X	--- x 1 =	---
35. Instalação de ventilação	X						5 x 2 =	10
36. Instalação de climatização						X	--- x 2 =	---
37. Instalação de segurança contra incêndio	X						5 x 2 =	10

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações	(a)	305
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis	(b)	61
Indice de anomalias	(a/b)	**5,00**

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Nº do elemento funcional		Relato Síntese da Anomalia:		Identificação das fotografias ilustrativas

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado é:

  Excelente [X] Bom [ ] Médio [ ] Mau [ ] Péssimo [ ]

- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é: _____

  (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)

- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

  Sim [ ] Não [ ]

G. OBSERVAÇÕES

O estado de conservação do locado, Excelente , foi determinado através da aplicação das regras enunciadas nos n.º 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

•Art.6 - n.º3 ⇨ **(5)** •Art.6 - n.º5 ⇨ **(6)** •Art.6 - n.º7 ⇨ **(7)**

H. TÉCNICOS

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho

Data de vistoria: **22/02/2024**

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

1,2

Data de Emissão: **22/02/2024** (Validade: 3 anos)