



MUNICÍPIO DE PENACOVA

**UNIÃO DAS FREGUESIAS
DE
SÃO PEDRO DE ALVA E SÃO PAIO DE MONDEGO**

CADERNO DE ENCARGOS

**da Hasta Pública para Concessão do Direito de Arrendamento de uma
Fração do Edifício**

“CASA DOS MÉDICOS I”

Av.^a Dr. Viegas Pimentel n.º 22

1.º Andar - Fração B

2026

Conteúdo	
CLÁUSULA 1ª	3
OBJECTO DO PROCEDIMENTO	
CLÁUSULA 2ª	3
VALOR DO PROCEDIMENTO	
CLÁUSULA 3ª	4
DESTINATÁRIOS E PROPOSTA	
CLÁUSULA 4ª	4
CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO	
CLÁUSULA 5ª	5
CONTRATO	
CLÁUSULA 6ª	5
PRAZO DO ARRENDAMENTO	
CLÁUSULA 7ª	6
CONTRAPRESTAÇÃO	
CLÁUSULA 8ª	6
INICIO DO ARRENDAMENTO	
CLÁUSULA 9ª	6
DIREITOS E DEVERES DO ARRENDATÁRIO	
CLÁUSULA 10ª	7
OBRIGAÇÕES DA UNIÃO DAS FREGUESIAS	
CLÁUSULA 11ª	7
TRANSMISSÃO DO DIREITO	
CLÁUSULA 12ª	8
FINANCIAMENTO	
CLÁUSULA 13ª	8
EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	
CLÁUSULA 14ª	8
RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	
CLÁUSULA 15ª	9
AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS	
CLÁUSULA 16ª	9
INTERPRETAÇÃO	

CLÁUSULA 1ª

OBJECTO DO PROCEDIMENTO

1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas de cumprimento obrigatório para ambas as partes na sequência do procedimento de Hasta Pública que tem por objeto principal a concessão do direito de arrendamento de uma fração do edifício “Casa dos Médicos I” situado na Vila de São Pedro de Alva, Freguesia de São Pedro de Alva e São Paio de Mondego, concelho de Penacova, de acordo com a descrição:

- a) Primeiro andar, sótão e garagem – Fração B – Espaço habitacional, composto por três quartos, três casas de banho, um espaço de arrumos, uma cozinha (mobilada e equipada), sala de estar e sala de jantar. Com acesso interior entre o andar e o sótão. Com aquecimento a gás. Possui garagem e um lugar de estacionamento exterior próprio.

2 - Constitui encargo do titular do direito de arrendamento, decoração, adaptação e apetrechamento com mobiliário e equipamentos.

3 - Qualquer alteração dos materiais existentes no interior deverá merecer a aprovação prévia da União das Freguesias de São Pedro de Alva e São Paio de Mondego.

4 - O local será entregue no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.

CLÁUSULA 2ª

VALOR DO PROCEDIMENTO

1 - O valor base do procedimento é:

- a) Fração B – 400 € (quatrocentos euros) /mês, correspondentes a 3,08 € (três euros e oito cêntimos) m2 / mês.

2 - O valor base indicado é o valor mínimo da proposta. Em caso do valor proposto ser inferior a proposta apresentada é excluída.

CLÁUSULA 3ª

DESTINATÁRIOS E PROPOSTA

1 - Pode apresentar proposta qualquer particular ou entidade desde que possua a situação regularizada relativa a dívidas à Segurança Social e Autoridade Tributária e não se encontrem em dívida perante a União das Freguesias de São Pedro de Alva e São Paio de Mondego, no tocante a quaisquer taxas, preços ou rendas.

2 - As propostas dos interessados, em carta fechada, devem dar entrada na secretaria da Junta da União de Freguesias, até ao dia 16 de fevereiro, dentro do horário de funcionamento, das 9:00 horas às 16:30 horas.

3 – As propostas devem conter, sob pena de exclusão:

- a) Identificação dos proponentes através dos dados de identificação civil ou identificação de pessoa coletiva (no caso das pessoas coletivas) e morada completa;
- b) Identificação da fração a que apresenta proposta;
- c) Declaração de não dívida à Segurança Social (ou, em alternativa autorização para a sua consulta);
- d) Declaração de não dívida à Autoridade Tributária (ou, em alternativa autorização para a sua consulta).

CLÁUSULA 4ª

CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO

1 - Os critérios de adjudicação são os seguintes:

1.1 - A adjudicação do arrendamento da fração, será feita ao concorrente que oferecer o valor de concessão mais elevado.

1.2 – A licitação efetua-se a partir do valor da proposta mais elevada.

1.3 – O valor mínimo de cada lanço será de 10,00€.

1.4 – Considera-se que a licitação está terminada quando o Presidente da Comissão anunciar por 3 vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

1.5 – Em caso de frustração, por qualquer motivo, da possibilidade de adjudicação à melhor proposta, nos termos do ponto 1.1, a adjudicação será efetuada à proposta que se seguir em valor de renda mais elevado.

1.6 – A União das Freguesias reserva-se no direito de não proceder à adjudicação, se verificar existir conluio entre os concorrentes e/ou prejuízo para a Autarquia ou considerar que as propostas apresentadas não preenchem os requisitos subjacentes ao procedimento, designadamente por não respeitarem o valor base ou faltar algum dos elementos referidos no ponto 3, da cláusula 3ª.

1.7 – O cumprimento dos critérios de adjudicação serão comprovados e demonstrados sempre que a União das Freguesias o solicitar.

CLÁUSULA 5ª

CONTRATO

1 - O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual.

2 - O contrato de arrendamento será celebrado no prazo máximo de quinze dias após a adjudicação.

3 - A não celebração do contrato neste prazo, por facto imputável ao adjudicatário, fá-lo incorrer na perda do direito ao arrendamento, operando-se a sua substituição nos termos do número 1.5 da cláusula anterior.

CLÁUSULA 6ª

PRAZO DO ARRENDAMENTO

1 - O arrendamento será pelo prazo de 5 anos, renováveis por iguais períodos.

2 - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas à extinção, resolução e denúncia.

CLÁUSULA 7ª

CONTRAPRESTAÇÃO

1 - O adjudicatário pagará mensalmente à União das Freguesias, até ao primeiro dia do mês a que respeitar, o montante correspondente ao valor da renda por si proposto.

2 - O arrendatário pagará, no momento da assinatura do contrato de arrendamento, o valor correspondente a duas rendas mensais.

3 - O valor proposto será atualizado anualmente, sendo indexado ao coeficiente de atualização das rendas dos arrendamentos, de acordo com o regime vigente à data do pagamento.

4 - O não pagamento no prazo estabelecido pode implicar a seguinte sanção:

a) Pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor devido em atraso.

5 - Ao valor referido no número anterior são ainda devidos juros de mora de acordo com o previsto na legislação em vigor.

CLÁUSULA 8ª

INICIO DO ARRENDAMENTO

O arrendamento inicia-se na data de celebração do contrato de arrendamento.

CLÁUSULA 9ª

DIREITOS E DEVERES DO ARRENDATÁRIO

1 - A situação jurídica do adjudicatário é a definida no presente Caderno de Encargos e em todos os documentos que dele fazem parte integrante.

2 - Sempre que lhe seja solicitado, o arrendatário apresentará à União das Freguesias, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições em que esta

a ser usado o bem dado de arrendamento, bem como para avaliação do cumprimento dos critérios de adjudicação.

3 - O arrendatário está ainda obrigado para com a União das Freguesias:

- a) Cumprir rigorosamente as normas de higiene e segurança;
- b) Manter em perfeito estado de conservação e funcionamento o imóvel e respetivos equipamentos existentes;
- c) Constituir-se fiel depositário da fração e de todos os bens e equipamentos propriedade da União das Freguesias, ali existentes e que lhe sejam entregues, dos quais, todavia, será lavrado um inventário feito em duplicado, devidamente assinado pelos outorgantes;
- d) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- e) Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal uso, bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do bem dado em arrendamento.

CLÁUSULA 10ª

OBRIGAÇÕES DA UNIÃO DAS FREGUESIAS

A disponibilização imediata do espaço a concurso, no estado em que se encontra após outorga do respetivo contrato.

CLÁUSULA 11ª

TRANSMISSÃO DO DIREITO

1 – Não é permitido o subarrendamento.

2 – Não é permitida a permuta entre arrendatários da fração objeto deste procedimento.

CLÁUSULA 12ª

FINANCIAMENTO

1 - O arrendatário assume na totalidade o financiamento para a aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessário ao perfeito uso do bem dado de arrendamento.

2 - A União das Freguesias não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.

3 - Não serão oponíveis à União das Freguesias quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo arrendatário com terceiros.

CLÁUSULA 13ª

EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato extinguir-se-á:

- a) Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações;
- b) Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito;
- c) Por denúncia, nas condições legais;
- d) Por incumprimento e violação de qualquer obrigação por parte do adjudicatário, assumida aquando da apresentação da sua proposta, designadamente e de entre outros, os relacionados com os critérios de adjudicação definidos para o procedimento.

CLÁUSULA 14ª

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

1 - Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do adjudicatário nomeadamente:

- a) Utilização das instalações para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento;
- b) Transmissão para terceiros do respetivo direito, nos termos da cláusula décima terceira, sem autorização expressa da União de Freguesias;

- c) Desobediência reiterada a instruções legítimas da União das Freguesias relativamente a conservação das instalações.
- d) Qualquer atividade fraudulenta ou ilícita praticada no interior do bem dado de arrendamento;
- e) Não pagamento da mensalidade devida à União das Freguesias por período superior a 60 dias (2 meses);

2 - Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, a União de Freguesias notificará o arrendatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, exceto tratando-se de uma violação não sanável;

3 - Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo adjudicatário nos termos previstos no número anterior, a União das Freguesias poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário.

CLÁUSULA 15ª

AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS

1 – Todas e quaisquer obras de reparação, alteração ou beneficiação que o adjudicatário pretenda efetuar deverão ser sujeitas a autorização prévia e escrita da União das Freguesias;

2 – O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras ou benfeitorias no local objeto de arrendamento, sem prévia autorização da União das Freguesias. Em caso de autorização, todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo arrendatário, passam a fazer parte do bem objeto de arrendamento, não podendo, findo o contrato, ser pedido, em virtude delas, qualquer indemnização por bem-feitorias ou alegado o direito de retenção.

CLÁUSULA 16ª

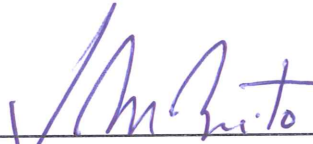
INTERPRETAÇÃO

Os litígios emergentes da atribuição do direito a concurso, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela legislação portuguesa e submetidos ao Foro da Comarca

de Coimbra – Instância Local de Penacova ou Instância Central, conforme o valor do processo -, com renúncia a qualquer outro.

São Pedro de Alva, 5 de fevereiro de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia



(Jaime Miguel Cordeiro Brito)