

1.º CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE
ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS/ SERVIÇOS
LOCALIZADOS NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

PROGRAMA DE CONCURSO

O presente programa de concurso público para arrendamento não habitacional de estabelecimentos comerciais/serviços 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 Rua de Mouzinho da Silveira, 208 a 214, 4050-417 Porto.

NOTA JUSTIFICATIVA

A situação epidemiológica provocada pelo coronavírus SARS – CoV-2, agente causador da doença COVID-19 originou consequências nefastas de ordem económica e social para famílias e empresas.

Em concreto, o pequeno comércio local que vinha beneficiando de um crescimento económico gradual, fortemente potenciado pelo turismo, foi inegavelmente afetado pelas medidas de combate à propagação do vírus tendo como consequência a quebra de lucros, diminuição do consumo e falta de rentabilidade.

Com o presente Programa, a Porto Vivo, SRU coloca no mercado de arrendamento não habitacional 5 (cinco) estabelecimentos comerciais 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, um 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 ou serviços, que pertençam ou estejam sob gestão da Porto Vivo, SRU, em regime de arrendamento não habitacional.

Artigo 2.º

(Procedimento de atribuição dos imóveis)

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: Sofia Alves, Dra.
- Vogal: Eduarda Baptista, Eng.
- Vogal: Manuel Araújo, Dr.
- Suplente: Fernando Guedes, Eng.
- 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 das presentes condições, observando-se o 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 comerciais é o seguinte:

Localização	Área Útil (m ²)	Valor Base de Licitação da Renda Mensal (€)	Atividade
Rua dos Mercadores, 158	42	336,00	Comércio/Serviços
Rua dos Mercadores, 160	23	184,00	Comércio/Serviços
Vielas do Anjo, 18	32	256,00	Comércio/Serviços
Vielas do Anjo, 20/22	26	208,00	Comércio/Serviços
Rua da Bainharia, 103/105	18	144,00	Comércio/Serviços

2. Os elementos identificativos e descritivos dos imóveis mencionados no número anterior, nomeadamente a “Ficha Técnica de Imóvel”, contendo Plantas (de localização e do estabelecimento comercial/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 1077.º 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 5 de abril de 2022, até ao dia 30 de abril de 2022, 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 ao presidente do júri e endereçado à Porto Vivo, SRU, Rua Mouzinho da Silveira nº 212, 4050-417 Porto.
2. As propostas deverão enviadas por correio, em carta registada com aviso de recepção, por forma a serem recebidas até ao dia 30 de abril de 2022 e para este efeito contará a data do registo do correio que seja recepcionado 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 1.º CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS/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 destinados a comércio ou serviços, devendo para o efeito preencher o Anexo II, para cada um dos estabelecimentos pretendidos.
7. As propostas são assinadas 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 (Cartão de cidadão/Bilhete de Identidade/Passaporte/Título de Residência) válido do proponente ou do seu representante legal;
- b) Certidão Permanente do Registo Comercial, ou o respetivo código de acesso, caso se trate de uma 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 candidaturas que:

- a) Sejam apresentadas fora do prazo indicado no art. 4.º, n.º 1 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 20€ (vinte euros) cada, terminando quando o Juri 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 tem o 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 do estabelecimento comercial/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 Rua de Mouzinho da Silveira, 208 a 214, 4050-417 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 da responsabilidade do arrendatário, que ocorram em qualquer momento da execução do contrato de arrendamento e até à entrega da habitação.
- b) O senhorio devolve a caução ao arrendatário, se, no final do contrato, depois da entrega e desocupação do estabelecimento comercial, 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 licenciamento/autorização/comunicação prévia municipal, as obras a executar que se enquadrem no disposto no artigo 4.º 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.

VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17.º

(Consulta do programa de concurso)

Através do site <http://www.portovivosru.pt/> ou presencialmente na sede na Rua de Mouzinho da Silveira, 208 a 214, 4050-417 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: gra@portovivosru.pt.

Artigo 19.º
(Marcação de visitas aos imóveis)

1. Os imóveis poderão ser visitados mediante prévia inscrição, que deve ser efetuada através do e-mail gra@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 aos imóveis em concurso tendo em conta as limitações impostas pela situação pandémica do país.
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.

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, 31 de março de 2022

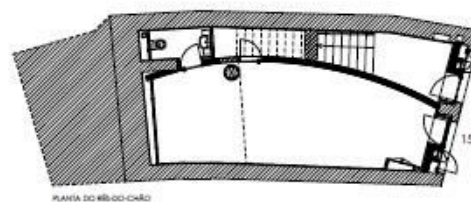
Porto Vivo SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, E.M., S.A.



ANEXO I

Fichas Técnicas dos Imóveis

	PORTO VIVO SRU, E.M., S.A.		Arrendamento de Estabelecimentos de Comércio/Serviços
	RUA DOS MERCADORES, 158		SÉ - PORTO
	1º Concurso de Arrendamento		FICHA 01

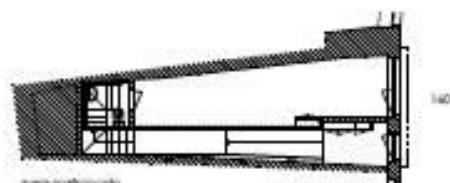


SET21
1/400
17

ID_UNID	Quarteirão	Operação/Projecto	Parcela	Localização	Situação	Área Útil (m2)	€/m2	Valor Base
ID_17	Seminário	Operação C/Projecto 3	016	Rua dos Mercadores, 158	Devoluta	42,00	8,00 €	336,00 €

	PROPOSTA		Setembro 2021	17
	Localização Planta Fotografias Quadro Sinóptico		1/400	
	Rua de Mouzinho da Silveira, 212 - 4050-417 PORTO - tel. 222 072 700 - fax 222 072 709 - porto@portovivo.pt			

	PORTO VIVO SRU, E.M., S.A.		Arrendamento de Estabelecimentos de Comércio/Serviços
	RUA DOS MERCADORES, 140		2º - PORTO
	1º Concurso de Arrendamento		FICHA 02



1:500
1:400
20

ID	Geómetria	Operação/Projeto	Parcela	Localização	Situação	Área (m²)	Valor	Valor Base
0_20	Seminário	Operação C/Projeto 4	017	Rua dos Mercadores, 140	Devoluta	23,00	0,00 €	184,00 €



PROPOSTA

2 Setembro 2021

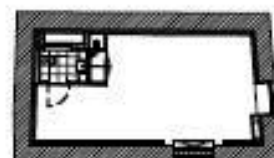
Localização | Planta | Fotografia | Quadro Sinóptico

1:400

Rua de Roupão da Silva, 212 - 4050-417 PORTO - Tel. 222 073 700 - Fax 222 073 709 - geral@portovivo.pt

20

	PORTO VIVO SRU, E.M., S.A.		Arrendamento de Estabelecimentos de Comércio/Serviços
	VELA DO ANJO, 18		2.º - PORTO
	1.º Concurso de Arrendamento		FICHA 03



Plano do Estabelecimento



66

ID UNO	Geografia	Operação/Projeto	Parcela	Localização	Situação	Área ÚT (m²)	Área	Valor Base
044	Vila do Anjo	Operação G/Projeto 12	014	Vila do Anjo, 18	Devoluta	30,00	3,00 m²	254,00 €



PROPOSTA

2 Julho 2021

Localização | Planta | Fotografia | Quadro Sinóptico

1/200

Rua de Roupão da Silva, 212 - 4050-417 POBO - Tel. 222 073 700 - Fax 222 073 709 - geral@portovivo.pt

66

	PORTO VIVO SRU, E.M., S.A. VELA DO ANJO, 20 E 22 1.º Concurso de Arrendamento	Arrendamento de Estabelecimentos de Comércio/Serviço 2.º - PORTO FICHA 04
---	--	--



1/200
67

ID	Geógrafos	Operação/Projeto	Parcela	Localização	Situação	Área (m²) (m²)	€/m²	Valor Base
0_47	Vila do Anjo	Operação G/Projeto 12	013	Vila do Anjo, 20 e 22	Devoluta	26,00	8,00 €	208,00 €



PROPOSTA

2 Setembro 2021

Localização | Planta | Fotografias | Quadro Sinóptico

1/200

Rua de Roupão da Silva, 212 - 4050-417 POBO - Tel. 222 073 780 - Fax 222 073 709 - geral@portovivo.pt

67

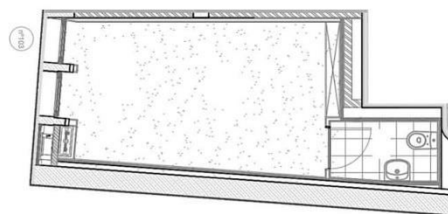
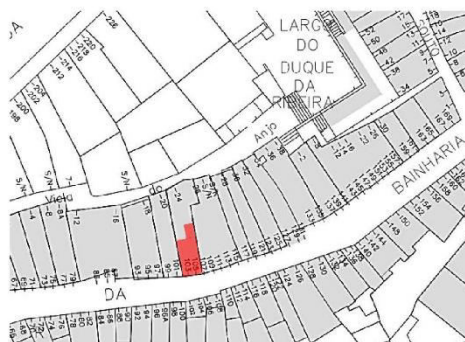


PORTO VIVO SRU, E.M., S.A.

RUA DA BAINHARIA, 103 E 105
1º Concurso de Arrendamento

Arrendamento de Estabelecimentos de Comércio/Serviços

SÉ . PORTO
FICHA 05



MAR22
1/200
69



ID_U	Quarteirão	Operação/Projecto	Parcela	Localização	Situação	Área Útil	€/m2	Renda Base
ID_69	Vieira da Anjo	Operação G/Projecto 12	012	Rua da Bainharia, 103/105	Devoluta	18,00	8,00 €	144,00 €

PROPOSTA

Localização | Planta | Fotografias | Quadro Sinóptico

Rua de Mouzinho da Silveira, 212 . 4050-417 PORTO . tel. 222 072 700 . fax 222 072 709 . portovivo@portovivosru.pt

data

Mar. 2022

escala

1/200

folha

0 2 4 8

69

ANEXO II

MODELO DA PROPOSTA

“PROPOSTA PARA O 1.º CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS/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 1.º concurso público para
atribuição de arrendamento comercial 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 Rua Mouzinho da Silveira n.º 208 a 214, no Porto, com número de matrícula 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 atual.-----

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 2022 a quantia de € _____ (por extenso), respeitante à renda do mês de _____ de 2022 e à caução de _____, esclarecendo-se que o pagamento da próxima renda, se deverá efetuar no 1º dia útil do mês de ____ de 2022 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 duplicado, 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

Fichas de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios | NRAU



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./Pg.: Rua dos Meroadores

Número: 168

Andar: RC

Localidade: Porto

Código Postal: 4060-374 PORTO

Distrito: Porto

Concelho: Porto

Freguesia: União Freg Cedofeita, Sto Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

Artigo Matricial: _____

Fracção: A

Código SIG (Instituto): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Fases do Edifício

8

N.º de Unidades do Edifício

Época de Construção
Sé. XXI

Tipologia Estrutural
betão armado

N.º de Divisões da Unidade

Uso da Unidade
comércio/serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)	<u>285</u>
(b)	<u>57</u>
(a/b)	<u>5,00</u>

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 ☒ 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.ºs 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

• Art. 6.º - n.º 3 - (5)

• Art. 6.º - n.º 5 - (6)

• Art. 6.º - n.º 7 - (7)

ÁREA ÚTIL: 42m2

H. TÉCNICO

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho

Data de vistoria: 10 de setembro 2021

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: 10/09/2021 (Validade: 3 anos)





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./Pg.: Rua dos Mercadores

Número: 180

Andar: RC

Localidade: Porto

Código Postal: 4060-374 PORTO

Distrito: Porto

Concelho: Porto

Freguesia: União Freg. Cedofeita, São Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

Artigo Matricial: _____

Fracção: A

Código SIG (Instituto): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos
do Edifício
6

N.º de Unidades
do Edifício

Época de
Construção
Sé. XXI

Tipologia
Estrutural
alvenaria /metalica/madeira

N.º de Divisões
da Unidade

Uso da
Unidade
comércio/serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)	<u>270</u>
(b)	<u>54</u>
(a/b)	<u>5,00</u>

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
24	Capilaria e portas exteriores- inexistência de recepção postal do locado	

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 ☒ 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.ºs 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

•Art 6 - n.º 3 < (5)

•Art 6 - n.º 5 < (6)

•Art 6 - n.º 7 < (7)

ÁREA ÚTIL: 23m2

H. TÉCNICOS

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho

Data de vistoria: 10 de setembro 2021

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: 10/09/2021 (Validade: 3 anos)





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./Pg.: Vieira do Anjo

Número: 18

Andar: _____

Localidade: Porto

Código Postal: 4050-060 PORTO

Distrito: Porto

Concelho: Porto

Freguesia: União Freg. Cedofeita, São Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

Artigo Matricial: _____

Fracção: A

Código SIG (Inventário): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Fases do Edifício

6

N.º de Unidades do Edifício

1

Época de Construção

Século XXI

Tipologia Estrutural

betão armado

N.º de Divisões da Unidade

1

Uso da Unidade

comércio/serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)	270
(b)	54
(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 ☒ 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.ºs 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

• Art. 6.º - n.º 3 - (5)

• Art. 6.º - n.º 5 - (6)

• Art. 6.º - n.º 7 - (7)

ÁREA ÚTIL: 32m2

H. TÉCNICOS

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho

Data de vistoria: 10 de setembro 2021

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: 10/09/2021 (Validade: 3 anos)





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./Pg.: Vieira do Anjo

Número: 20/22

Andar: _____

Localidade: Porto

Código Postal: 4050-060 PORTO

Distrito: Porto

Concelho: Porto

Freguesia: União Freg. Cedofeita, São Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória

Artigo Matricial: _____

Fracção: B

Código SIG (Inventário): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Fases do Edifício
6

N.º de Unidades do Edifício

Época de Construção
Século XXI

Tipologia Estrutural
betão armado

N.º de Divisões da Unidade

Uso da Unidade
comércio/serviços

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)	<u>270</u>
(b)	<u>54</u>
(a/b)	<u>5,00</u>

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 ☒ 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.ºs 3, 4, 5, 6 e 7, do artigo 6.º.

• Art. 6.º - n.º 3 - (5)

• Art. 6.º - n.º 5 - (6)

• Art. 6.º - n.º 7 - (7)

ÁREA ÚTIL: 26m2

H. TÉCNICOS

Nome do técnico: Iolanda Renda dos Reis Souto Coelho

Data de vistoria: 10 de setembro 2021

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: 10/09/2021 (Validade: 3 anos)





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./Pg.: **RUA DA BAINHARIA**

Número: **103-105**

Andar: **RC**

Localidade: **Porto**

Código Postal: **4050-084 PORTO**

Distrito: **Porto**

Concelho: **Porto**

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

Artigo Matricial: _____

Fracção: **D**

Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de Pisos
do Edifício
6

N.º de Unidades
do Edifício
1

Época de
Construção
Séc. XXI

Tipologia
Estrutural
betão armado

N.º de Divisões
da Unidade
1

Uso da
Unidade
comércio

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis

Índice de anomalias

(a)	270
(b)	54
(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 ☒ 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: 30 de Março 2022

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: 30/03/2022 (Validade: 3 anos)



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)

Local: RUA DA BAINHARIA nº 103-105

Fracção D

foto 1

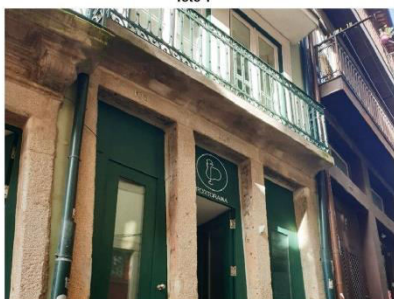


foto 2



foto 3

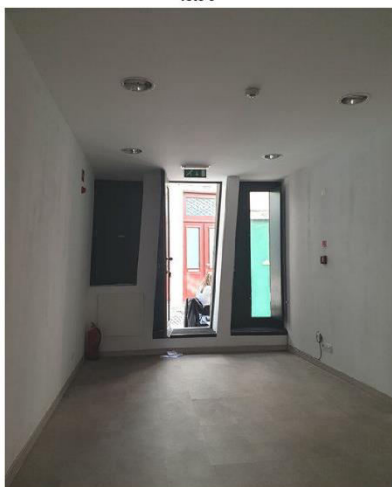


foto 4

