



**2.º CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE 1 (UM)**  
**ESTABELECIMENTO COMERCIAL/ SERVIÇOS, PROPRIEDADE DA PORTO VIVO, SRU E**  
**LOCALIZADO NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO**

**PROGRAMA DE CONCURSO**

O presente programa de concurso público para arrendamento não habitacional de um estabelecimento comercial/serviços, da sua propriedade e localizado 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 1 (um) estabelecimento comercial/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, 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 do imóvel)**

1. A atribuição do imóvel 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: Fernando Guedes, Eng.
- Suplente: Manuel Araújo, Dr.
- Suplente: Otília Gomes, Dra.

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 do estabelecimento comercial é o seguinte:

Localização	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Base de Licitação da Renda Mensal (€)	Atividade
Rua Sá de Noronha, 151/153	33	500,00	Comércio/Serviços

2. Os elementos identificativos e descritivos do imóvel mencionados no número anterior, nomeadamente a “Ficha Técnica de Imóvel”, contendo Planta (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 26 de janeiro de 2023, até ao dia 14 de fevereiro de 2023, 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 recepção, por forma a serem recebidas até ao dia 14 de fevereiro de 2023 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 2.º CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE 1 (UM) ESTABELECIMENTO COMERCIAL/SERVIÇOS, LOCALIZADO 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 que se candidata, deve para o efeito preencher o Anexo II.
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 (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 propostas 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 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.

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 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 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, 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 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](mailto: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](mailto: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.

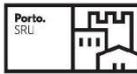
Porto, 20 de janeiro de 2023

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



## ANEXO I

### Ficha Técnica do Imóvel



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

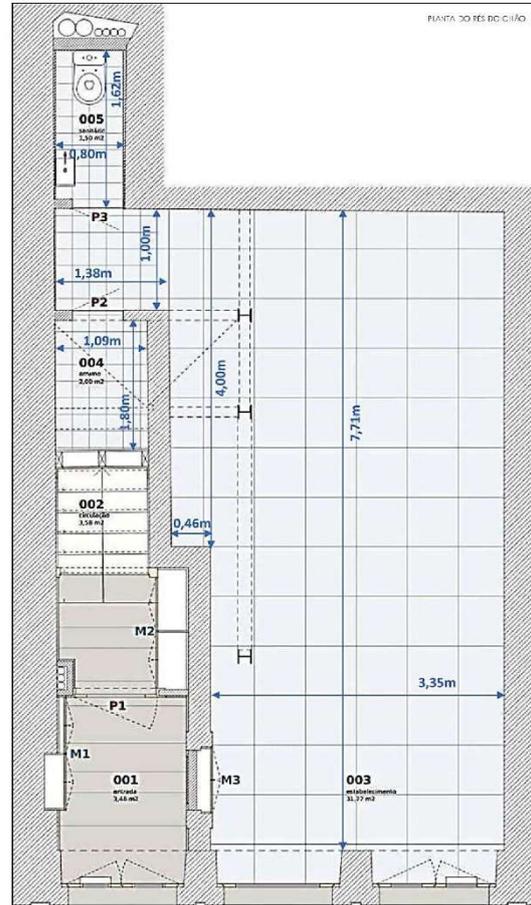
RUA SÁ DE NORONHA, 151/153

2º Concurso de Arrendamento Não Habitacional

**Arrendamento de Estabelecimento de Comércio/Serviços**

CARLOS ALBERTO . PORTO

Página 1 de 2



JAN23  
1/400  
PV  
104

ID_UNID	Quarteirão	Operação/Projecto	Parcela	Localização	Situação	Área Útil (m2)	€/m2	Renda Base
PV_104	Carlos Alberto	014		Rua Sá de Noronha, 151/153	Devoluta	33,00	15,15 €	500,00 €

PROPOSTA

Localização | Planta | Fotografias | Quadro Sinóptico

Avenida Fernão de Magalhães - 1852 - 9º andar - 4350-158 Porto - Tel. 222 072 700 - portovivo@portovivo.sru.pt

ESTR: janeiro 2023

esc: 1/400

PV  
104



**PORTO VIVO SRU, E.M., S.A.**  
RUA SÁ DE NORONHA, 151/153

2º Concurso de Arrendamento Não Habitacional

**Arrendamento de Estabelecimento de Comércio/Serviços**  
CARLOS ALBERTO . . PORTO

Página 2 de 2



escala  
1/400  
PV  
104

ID_UNID	Quarteirão	Operação/Projecto	Localização	Situação	Área Útil (m2)	€/m2	Renda Base
PV_104	Carlos Alberto	Parcela 014	Rua Sá de Noronha, 151/153	Devoluta	33,00	15,15 €	500,00 €

**PROPOSTA**

Localização | Planta | Fotografias | Quadro Sinóptico

fecho janeiro 2023

escala 1/400

**PV**  
**104**

Avenida Fernão de Magalhães . 1852 - 9º andar . 4350-158 Porto . Tel. 222 072 700 . portovivo@portovivogrua.pt

0 4 8 12



## ANEXO II

### MODELO DA PROPOSTA

#### **“PROPOSTA PARA O 2.º CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DE 1 (UM) ESTABELECIMENTO COMERCIAL/SERVIÇOS, LOCALIZADO 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 2.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 Avenida Fernão de Magalhães, 1862 – 9º andar, 4350-158 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 2023 a quantia de € \_\_\_\_\_ (por extenso), respeitante à renda do mês de \_\_\_\_\_ de 2023 e à caução de \_\_\_\_\_, esclarecendo-se que o pagamento da próxima renda, se deverá efetuar no 1º dia útil do mês de \_\_\_\_ de 2023 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

Ficha 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 n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

**A. IDENTIFICAÇÃO**

Rua/Av./Pç.: **RUA DE SÁ DE NORONHA**

Número: **151-153** Andar: **RC** Localidade: **Porto** Código Postal: **4050-528 PORTO**

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

Artigo Matricial: **2702** Fração: \_\_\_\_\_ Código SIG (facultativo): **41.14879, -8.6150**

**B. CARACTERIZAÇÃO**

N.º de Pisos do Edifício: **4 pisos** N.º de Unidades do Edifício:  Época de Construção: **Séc. XXI** Tipologia Estrutural: **madeira** N.º de Divisões da Unidade:  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.			
<b>Edifício</b>								
1. Estrutura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		5 x 6 =	30
2. Cobertura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		5 x 5 =	25
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 3 =	-----
<b>Outras partes comuns</b>								
4. Paredes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
5. Revestimentos de pavimentos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 2 =	10				
6. Tectos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 2 =	10				
7. Escadas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
8. Caixilharia e portas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 2 =	10				
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
10. Instalação de distribuição de água	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 1 =	5				
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 1 =	5				
12. Instalação de gás	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 1 =	5				
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 1 =	5				
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 1 =	5				
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 3 =	-----
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 1 =	-----
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 1 =	-----
<b>Unidade</b>								
18. Paredes exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 5 =	25				
19. Paredes interiores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 2 =	-----
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 4 =	20				
22. Tectos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 4 =	20				
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 4 =	-----
24. Caixilharia e portas exteriores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 5 =	25				
25. Caixilharia e portas interiores	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 2 =	10				
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 4 =	-----
28. Equipamento sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 3 =	-----
30. Instalação de distribuição de água	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 3 =	-----
33. Instalação eléctrica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 3 =	15				
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 1 =	5				
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	--- x 2 =	-----
36. Instalação de climatização	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 2 =	10				
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 x 2 =	10				

**D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS**

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

**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: 19 de Janeiro 2023

**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: 19/01/2023 (Validade: 3 anos)



**nrau**

**NRAU - NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO**  
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios  
(Portaria nº 1192-B/2008, de 3 de Novembro)

Local: RUA DE SÁ DE NORONHA Nº 151-153

foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



Local: RUA DE SÁ DE NORONHA N° 151-153

foto 6



foto 7



foto 8



foto 9



foto 10

