



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

## EDITAL

### **Arrendamento rural para fins agrícolas dos Prédios Rústicos pertencentes ao Património da Freguesia situados no GARRUCHAL EM MORROS**

**Carlos Neves Batata**, Presidente da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, **torna público** que, em cumprimento da deliberação tomada em reunião ordinária de 18 de janeiro de 2022 pelo Executivo da Junta de Freguesia de Bom Sucesso e, ao abrigo do disposto da alínea ii), do n.º 1, do artigo 16.º, da Lei 75/2013, de 18 de janeiro, propõe ao arrendamento rural para fins agrícolas em hasta pública, nos termos do Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de Agosto e do Decreto-Lei n.º 294/2009 de 13 de outubro, na atual redação, uma parcela de terreno composta por dois prédios rústicos abaixo identificados, ambos pertencentes à Freguesia de Bom Sucesso:

1. **Entidade Pública contratante:** Freguesia de Bom Sucesso com NIPC 507 119 223
2. **Identificação dos terrenos:** dois prédios rústicos da propriedade da Freguesia de Bom Sucesso abaixo identificados e constantes na planta topográfica (Anexo I):
  - i. Prédio rústico n.º 5933 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha mil setecentos e noventa e dois da freguesia de Bom Sucesso, sito na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal – Norte com Freguesia de Bom Sucesso (prédio rústico n.º 7567), Sul com Herdeiros de Manuel Margato e outros, nascente com Rua das Valeiros e Poente com Matas Nacionais, com área de cento e quarenta e oito mil cento e cinquenta vírgula oitenta metros quadrados;
  - ii. Prédio rústico n.º 7567 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha cinco mil quatrocentos e cinquenta e nove da freguesia de /Bom Sucesso, sito na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal – Norte com Júlio Romão Peralta e outros, Sul com Freguesia de Bom Sucesso (prédio rústico n.º 5933), nascente com Rua da Valeiras e Poente com Matas Nacionais, com área de cinco mil e quatrocentos metros quadrados.

Os dois prédios rústicos, acima melhor identificados, perfazem uma área total de 153.559,80 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove vírgula oitenta metros virgula oitenta metros quadrados), ou seja, 15,3559ha (Anexo I).



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

3. **Objeto do Concurso:** O presente concurso aberto pelo presente edital visa escolher operador(es) económico(s) para a **celebração do contrato de arrendamento rural para fins agrícolas** com as seguintes atividades: produção, cultivo e colheita de produtos agrícolas, bem como a manutenção das terras em boas condições agrícolas e ambientais.
4. **Candidatos:** Podem candidatar-se pessoas singulares ou coletivas, de reconhecida competência, solvibilidade e idoneidade, que não se encontrem em nenhuma das situações previstas no artigo 55º do Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro (nomeadamente, não serem devedores à Junta de Freguesia do Bom Sucesso, ao Estado Português/Autoridade Tributária e Aduaneira, e à Segurança Social, e/ou encontrarem-se em estado de insolvência, fase de liquidação, dissolução, cessação da atividade ou qualquer processo análogo), e desde que possuam experiência no exercício da atividade agrícola.
5. **Preço Base de licitação anual de arrendamento rural para fins agrícolas:** 7.000,00 (sete mil euros) valor que será atualizado anualmente de acordo com o índice de preços do consumidor sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e publicado em Diário da República.
6. **Decisão final:** A decisão final do presente concurso ocorrerá por deliberação da Junta de Freguesia, a tomar na sua reunião do órgão Executivo.
7. **Prazo do Arrendamento rural para fins agrícolas:** O contrato de arrendamento rural para fins agrícolas é feito pelo prazo de 7 anos, final do ano agrícola, tendo o seu término a 31/10/ano, findo esse prazo, o contrato de arrendamento rural para fins agrícolas renova-se por períodos de pelo menos 5 anos, enquanto não for denunciado.
8. **Transmissão de direitos sobre os prédios objetos de arrendamento rural para fins agrícolas:** os terrenos arrendados são destinadas exclusivamente à exploração agrícola do arrendatário, nos precisos termos acima referidos, que reconhece que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo dar-lhe outro uso, nem sublocar, subarrendar, emprestar ou ceder em comodato, total ou parcialmente, nem transmitir a sua posição contratual, sem autorização escrita da Junta de Freguesia de Bom Sucesso.
9. **Local, data limite e formalização das propostas:**
  - a) As propostas deverão ser entregues em carta fechada, na Sede da Junta de Freguesia, até às 15:00 horas do dia 15 de fevereiro de 2022;





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

- b) O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até a entrega de pelo menos uma proposta;
- c) As propostas devem ser apresentadas em invólucro opaco, fechado, com a seguinte menção: "Candidatura ao Arrendamento Rural para Fins Agrícolas dos Prédios Rústicos situados no Garruchal, lugar de Morros, Freguesia de Bom Sucesso, Concelho de Figueira da Foz" e o nome ou a denominação social do concorrente e o seu endereço, durante o período normal de funcionamento da Junta de Freguesia de Bom Sucesso (09:00H às 12H30 e das 14:30H às 18H00) ou enviadas por correio, sob registo, sendo aceites apenas aquelas que forem recebidas até à hora e data limite.
- d) As propostas devem ser redigidas em conformidade com o modelo constante do Programa de Concurso (anexo III ao presente edital).
- e) Documentos que devem acompanhar as propostas: os que vêm referidos no artigo 6.º do Programa de Concurso.

**10. Critérios da adjudicação:** O critério de adjudicação será a proposta economicamente mais vantajosa, com as seguintes ponderações:

- a) Valor proposto de renda mensal (R) - 40%;
- b) Currículo Profissional - Experiência Profissional (C) - 20%;
- c) Número de postos de trabalho que se propõe criar (P) - 20%;
- d) Educação Ambiental (E) - 20%

**11. Legislação:** em tudo o que estiver omissa regulam as disposições legais aplicáveis, nomeadamente, ao abrigo do Decreto-Lei nº 280/2007 de 7 de agosto, na sua atual redação (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público) e Decreto-Lei nº 294/2009 de 13 de outubro (estabelece o Novo regime de Arrendamento Rural).

**12. Impostos e encargos devidos:** O contrato de arrendamento rural não está sujeito a registo e está isento do pagamento do imposto de selo. Após a celebração do contrato, a Junta de Freguesia dispõe de 30 dias para comunicar o original no serviço de finanças.

**13. Abertura das propostas:** Abertura das propostas terá lugar no dia 15 de fevereiro de 2022, pelas 17H00 na Junta de Freguesia de Bom Sucesso.

**14. Adjudicação:** O arrendamento dos prédios rústicos será adjudicado ao concorrente cuja proposta fique classificada em primeiro lugar.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

15. **Outras condições:** as demais condições do presente concurso constam do Programa de Concurso (anexo I).
16. **Consulta/fornecimento da documentação do concurso (Programa de Concurso; Clausulado Jurídico a incluir no contrato a celebrar):** o processo de concurso pode ser consultado no site: [www.freguesiabomsucesso.pt](http://www.freguesiabomsucesso.pt) ou/e na sede da Junta de Freguesia, e podem ser requeridas fotocópias do mesmo mediante o pagamento do respetivo custo, em conformidade com a tabela de taxas e licenças desta freguesia.
17. A Junta de Freguesia de Bom Sucesso reserva-se o direito de solicitar aos candidatos os esclarecimentos que entender necessários e convenientes para a decisão do presente processo, assim como, de não adjudicar qualquer proposta, se entender que nenhuma delas salvaguarda plenamente os interesses da Freguesia de Bom Sucesso, e ainda de não adjudicar à proposta mais elevada, se julgar que assim convém aos interesses da Freguesia.
18. **Prazo de validade:** O presente procedimento concursal é válido até a conclusão do arrendamento rural para fins agrícolas, prorrogando-se assim, a data limite de apresentação da candidatura mencionada no ponto 9, alínea a), por períodos sucessivos de quinze dias até a entrega de pelo menos uma proposta.

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do costume.

Freguesia de Bom Sucesso, 19 de fevereiro de 2022

O Presidente da Junta,

(Carlos Neves Batata)



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

**PROGRAMA DE CONCURSO**

**(Anexo II)**

**Secção I**

**Disposições Gerais**

**ARTIGO 1.º**

**OBJETO E MODALIDADE DO CONCURSO**

1. O concurso tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento rural para fins agrícolas, com a necessária entrega para exploração, de uma parcela de terreno composta por dois prédios rústicos da propriedade da Freguesia de Bom Sucesso, abaixo melhor identificados e constantes na planta topográfica (Anexo I):

§ Prédio rústico nº 5933 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha mil setecentos e noventa e dois/Bom Sucesso, sito na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal – Norte com Freguesia de Bom Sucesso (prédio rústico nº 7567), Sul com Herdeiros de Manuel Margato e outros, nascente com Rua das Valeiros e Poente com Matas Nacionais, com área de cento e quarenta e oito mil cento e cinquenta vírgula oitenta metros quadrados;

§§ Prédio rústico nº 7567 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha cinco mil quatrocentos e cinquenta e nove da freguesia de /Bom Sucesso, sito na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal – Norte com Júlio Romão Peralta e outros, Sul com Freguesia de Bom Sucesso (prédio rústico nº 5933), nascente com Rua da Valeiras e Poente com Matas Nacionais, com área de cinco mil e quatrocentos metros quadrados.

2. Os dois prédios rústicos identificados no número anterior perfazem uma área total de 153.559,80 m<sup>2</sup>- 15,3559ha (Anexo I) e são arrendados sem o sistema de pivot instalados nos mesmos.

3. O concurso é público, podendo apresentar proposta todas as entidades que se encontrem nas condições gerais estabelecidas por lei.

4. O valor base indicativo de renda anual para efeitos do concurso é de €7.000,00 (sete mil euros).





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

## ARTIGO 2.º

### ENTIDADE PÚBLICA CONTRATANTE

Freguesia de Bom Sucesso, Rua da Junta nº 8, 3080-751 Bom Sucesso, com o telefone nº 233.920.479, endereço de correio eletrónico: [juntafregbomsucesso@hotmail.com](mailto:juntafregbomsucesso@hotmail.com) e sítio na Internet <http://www.freguesiabomsucesso.pt>.

## ARTIGO 3.º

### CONCORRENTES

1. Podem concorrer pessoas singulares, coletivas ou equiparadas, individualmente ou que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa única entidade ou em consórcio externo, em regime de disponibilidade solidária, no caso de lhes ser adjudicado o presente concurso.
2. As entidades concorrentes têm de estar reconhecidas como entidades de competência, solvibilidade e idoneidade, que cumpram as seguintes condições:
  - a) Não serem devedores de impostos ao Estado português, devidamente comprovada por certidão emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira;
  - b) Não serem devedores de contribuições à Segurança Social, devidamente comprovada por certidão emitida pelo Instituto de Segurança Social, I.P.;
  - c) Não serem devedores da Junta de Freguesia de Bom Sucesso.
3. Durante a fase de elaboração das propostas, os interessados poderão visitar o Prédio objeto do presente concurso.
4. Para efeitos do número anterior, os candidatos devem requerer, previamente, a marcação do dia e hora para a realização de visita ao local.

## Secção II

### Propostas

## ARTIGO 4.º

### APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. Os interessados poderão formular a sua proposta a concurso, nas datas e locais indicados no edital de publicitação deste concurso.
2. As propostas e os documentos que as acompanham, podem ser entregues pelos concorrentes ou seus representantes, diretamente durante o período normal de atendimento ao público na sede da Junta de Freguesia de Bom Sucesso ou remetidas pelo correio sob registo e com aviso de receção.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

*Handwritten signature in blue ink.*

2. O período normal de atendimento ao público é das 09:00H às 12H30 e das 14:30H às 18:00H.
3. Se o envio da proposta se efetuar pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação ria hipótese da entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.

**ARTIGO 5.º**

**PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS**

1. A entidade que preside ao concurso é a Junta de Freguesia de Bom Sucesso, a quem deverão ser apresentadas por escrito, dentro do primeiro terço do prazo fixado para apresentação de propostas, as reclamações e pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças do processo de concurso.
2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas.
3. A adjudicação é da competência do Presidente da Junta de Freguesia, mediante proposta do Executivo.

**ARTIGO 6.º**

**DOCUMENTOS QUE INSTRUEM AS PROPOSTAS**

1. A proposta a elaborar de acordo com modelo (anexo IV), será instruída com os seguintes documentos:
  - a) Identificação do concorrente, mencionando o seu nome, número de contribuinte, número do bilhete de identidade/cartão de cidadão ou de pessoa coletiva, estado civil, domicílio, ou, no caso de pessoa coletiva, cópia da respetiva matrícula na Conservatória do Registo Comercial;
  - b) Declaração emitida conforme modelo constante do anexo IV;
  - c) No caso de pessoa coletiva, documentos de prestação de contas dos últimos três exercícios findos ou dos exercícios findos desde a sua constituição, caso tenha ocorrido há menos de três anos;
  - d) No caso de pessoas singulares, declarações do IRS dos últimos três anos;
  - e) No caso de agrupamento de concorrentes, cada uma das entidades que o compõe deve apresentar os documentos referidos nas alíneas anteriores o Certidão



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

- permanente ou autorização para consulta da mesma no sítio [www.portaldacmpresa.pt](http://www.portaldacmpresa.pt), tratando-se de pessoa coletiva;
- f) Os documentos referidos no ponto 2 do artigo 3.º, do presente Programa de Concurso.
  - g) Valor da renda anual que oferece;
  - h) Curriculum Vitae;
  - i) Documento comprovativo dos CAE's;
  - j) Declaração sobre a ocupação pretendida e as principais inovações que se pretende incrementar nas mesmas;
  - k) Declaração sobre a criação de postos de trabalho, durante os primeiros cinco anos;
  - l) Cópias de protocolos e parcerias;
  - m) Outros elementos que o candidato considere relevantes para apreciação da sua proposta;
2. Só será motivo de exclusão a falta de entrega de documentos que coloque em causa a igualdade dos concorrentes na avaliação das suas propostas, sendo atribuído o valor mais baixo sempre que não exista prova documental.

#### ARTIGO 7.º

##### MODO DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. As propostas deverão ser entregues em carta fechada, na Sede da Junta de Freguesia, **até às 15:00 horas do dia 15 de fevereiro de 2022;**
2. O prazo referido na alínea anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de quinze dias até a entrega de pelo menos uma proposta;
3. A proposta e os documentos que a acompanham devem ser redigidos em língua portuguesa ou, no caso de não o serem, serão acompanhados da tradução devidamente autorizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais. Não poderá conter palavras riscadas, emendas, rasuras ou entrelinhas, a não ser com a respetiva ressalva.
4. A proposta será encerrada em sobrescrito opaco e fechado, em cujo rosto se escreverá as palavras "Candidatura ao Arrendamento Rural para Fins Agrícolas dos Prédios Rústicos situados no Garruchal, lugar de Morros, Freguesia de Bom Sucesso, Concelho de Figueira da Foz" e o nome ou a denominação social do concorrente e o seu endereço.





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

### **Secção III**

#### **Ato público do concurso**

#### **ARTIGO 8.º**

#### **ABERTURA DAS PROPOSTAS**

1. A abertura das propostas, terá lugar no realizar-se-á pelas 17 horas no dia 15 de fevereiro de 2022, na sede da Junta de Freguesia de Bom Sucesso.
2. À sessão do ato público pode assistir qualquer interessado, mas nele apenas podem intervir os concorrentes e os seus representantes, estes últimos devidamente credenciados.

#### **ARTIGO 9.º**

#### **EXCLUSÃO DE CONCORRENTES**

São excluídos os concorrentes:

- a) Cujas propostas não sejam recebidas no prazo fixado;
- b) Os que não reúnam os critérios previstos no artigo 3.º supra.

#### **ARTIGO 10.º**

#### **EXCLUSÃO DAS PROPOSTAS**

São excluídas as propostas que não contenham os elementos exigidos nos artigos 6º e 7º supra.

#### **ARTIGO 11.º**

#### **PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA**

- 1 – Os candidatos ficam obrigados a manter as suas propostas durante o período mínimo de 60 dias contados da data limite para a sua entrega.
- 2 – O prazo referido no número anterior considera-se automaticamente prorrogado se os concorrentes nada requererem em contrário.

#### **ARTIGO 12.º**

#### **CRITÉRIO DE QUALIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**

1. A adjudicação será feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa.
2. As propostas serão analisadas e valoradas (de 0 a 20) de acordo com a seguinte fórmula, sendo a proposta economicamente mais vantajosa aquela que obtiver maior pontuação, de acordo com os seguintes critérios:



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

$$PG = (40\% \times R) + (20\% \times C) + (20\% \times P) + (20\% \times E)$$

*PG* representa a **pontuação global da proposta** (de 0 a 20);

*R* representa a pontuação obtida **na variável renda mensal proposta**;

*C* representa a pontuação obtida **na variável currículo profissional**;

*P* representa a pontuação obtida **na variável número de postos de trabalho que se propõe criar**;

*E* representa a pontuação obtida **na variável qualidade do projeto de exploração**.

a) **Renda – 40%**

A classificação das propostas relativamente a este critério é efetuada atribuindo-se 20 valores à proposta da renda mensal mais elevada e 10 valores à proposta de renda mais baixa. Para as propostas de valores intermédios são atribuídos valores obtidos através da interpolação linear.

b) **Currículo profissional – 20%**

Experiência na gestão e exploração de estabelecimentos de restauração e bebidas, que garanta a prestação de um serviço de qualidade, comprovada através do respetivo *curriculum comercial* (experiência e mérito profissionais).

Neste parâmetro será avaliada a experiência do candidato na atividade de restauração e bebidas:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) sem qualquer experiência .....          | 0 valores;  |
| b) com experiência até 2 ano .....         | 10 valores; |
| c) com experiência de 3 a 4 anos.....      | 14 valores; |
| d) com experiência de 5 a 6 anos .....     | 16 valores; |
| e) com mais de 6 anos de experiência ..... | 20 valores; |

c) **Número de postos de trabalho que se propõe criar – 20%**

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| a) Um posto .....             | 5 valores  |
| b) Dois a três postos .....   | 10 valores |
| c) Quatro a seis postos ..... | 15 valores |
| d) sete ou mais postos .....  | 20 valores |

d) **Educação ambiental – 20%**

Este subfactor será quantificado de 1 a 20 valores atendendo às parcerias e protocolos que o concorrente apresente, no sentido de validar os procedimentos da empresa a nível de instituições de ensino superior:

- |  |            |
|--|------------|
| a) Um protocolo e ou uma parceria.....       | 5 valores  |
| b) Dois a três protocolos e ou parcerias.... | 10 valores |
| c) Quatro a seis protocolos e ou parcerias.  | 15 valores |



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

- d) Sete ou mais protocolos e ou parcerias. 20 valores

3 - A Junta de Freguesia de Bom Sucesso reserva-se o direito de solicitar aos concorrentes os esclarecimentos que entender necessários e convenientes para a tomada da decisão de adjudicação assim como de não adjudicar qualquer proposta, se entender que nenhuma delas salvaguarda plenamente os interesses da Freguesia de Bom Sucesso, e ainda de não adjudicar à proposta mais elevada, se julgar que assim convém aos interesses da Freguesia.

**Secção IV**  
**Apreciação e Adjudicação**

**ARTIGO 13.º**

**DESIÇÃO FINAL E DE ADJUDICAÇÃO**

1. A adjudicação será atribuída ao concorrente cuja proposta fique classificada em primeiro lugar.
2. As propostas serão objeto de apreciação pela Junta de Freguesia de Bom Sucesso, na reunião do órgão Executivo, a qual deverá elaborar um relatório fundamentado sobre o mérito das propostas apresentadas.
3. Não existe dever de adjudicação quando as propostas apresentadas não satisfaçam as necessidades e as exigências da entidade adjudicante.

**ARTIGO 14.º**

**NOTIFICAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO**

- 1 - Nos cinco dias posteriores à respetiva decisão, todos os concorrentes são notificados do ato de adjudicação.
- 2 - No mesmo prazo devem ser solicitados ao adjudicatário os documentos necessários à outorga do contrato.

**ARTIGO 15.º**

**ANULAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO**

1. A adjudicação considera-se sem efeito quando, por facto que lhe seja imputável o adjudicatário:
  - a) Não entregue a documentação que lhe é exigida;
  - b) Não compareça no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato, sem razão que o justifique.





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

2. Nos casos previstos no número anterior, a adjudicação pode ser feita ao concorrente classificado em segundo lugar.

**ARTIGO 16.º**

**CAUSAS DE NÃO ADJUDICAÇÃO**

1. A Junta de Freguesia de Bom Sucesso reserva-se o direito de não adjudicar o arrendamento rural do terreno composto de dois prédios rústicos da propriedade desta Freguesia, devendo para o efeito fundamentar a decisão.
2. Caso se verifique a não adjudicação os concorrentes serão notificados da decisão e dos fundamentos que a justifiquem.
3. A Junta de Freguesia de Bom Sucesso é soberana nas suas decisões e delas não cabe o direito de recurso.

**Secção V**

**Contrato**

**ARTIGO 17.º**

**MINUTA DO CONTRATO**

- 1 – Em simultâneo com a decisão de adjudicação, a Junta de Freguesia notifica o adjudicatário para a celebração do Contrato de Arrendamento Rural para Fins Agrícolas.
- 2 – A minuta vai ser celebrada nos termos do clausulado jurídico constante do Programa de Concurso (anexo II ao presente edital) e considera-se aceite se existir aceitação expressa ou caso não haja reclamação nos cinco dias subseqüentes à respetiva notificação.
- 3 – As eventuais reclamações à minuta só podem ter como fundamento a previsão de obrigações que contrariem ou que não constem dos documentos que integram o presente procedimento, nomeadamente o presente programa do concurso (anexo II) e no clausulado jurídico (anexo III).

**ARTIGO 18.º**

**OUTORGA DO CONTRATO**

1. A outorga do contrato deve ter lugar no prazo máximo de 30 dias, contados da data da aceitação da minuta ou da decisão sobre eventuais reclamações.
2. Para o efeito, a Junta de Freguesia comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de cinco dias, da hora, data e local em que ocorrerá a outorga do contrato.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

3. A adjudicação caduca se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não comparecer no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato.
4. Nos casos previstos no número anterior, a Junta de Freguesia adjudica a proposta ordenada em lugar subsequente.

**ARTIGO 19.º**

**PROPOSTAS CONDICIONADAS OU COM VARIANTES**

Não é admitida a apresentação de propostas condicionadas ou que envolvam alterações ou variantes dos artigos do clausulado jurídico.

**ARTIGO 20.º**

**CONTAGEM DE PRAZOS**

Os prazos previstos no presente anúncio são contabilizados em dias úteis.

**Secção VI**

**Declarações**

**ARTIGO 21.º**

**FALSIDADE DE DOCUMENTOS E DE DECLARAÇÕES**

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações determina, consoante o caso, a respetiva exclusão ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

**Secção VII**

**Disposições finais**

**ARTIGO 22.º**

**PUBLICIDADE**

1. Abertura do concurso será publicada no jornal de âmbito local e nos Editais afixados nos lugares do costume.
2. O presente procedimento será publicitado, por intermédio de Edital afixado no átrio da sede da Junta de Freguesia.

**ARTIGO 23.º**

**PRAZO DE VALIDADE**

O presente procedimento concursal é válido até a conclusão do arrendamento rural para fins agrícolas do terreno supra identificado no artigo 1.º, prorrogando-se assim, a data



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

limite de apresentação da candidatura mencionada no ponto 1, do artigo 7º, do presente Programa de Concurso, por períodos sucessivos de quinze dias até a entrega de pelo menos uma proposta.

**ARTIGO 24.º**

**LEGISLAÇÃO**

Em tudo o que estiver omissa regulam as disposições legais aplicáveis, nomeadamente, ao abrigo do Decreto-Lei nº 280/2007 de 7 de agosto, na sua atual redação (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público) e Decreto-Lei nº 294/2009 de 13 de outubro (estabelece o Novo regime de Arrendamento Rural).

*Aprovado por deliberação da Junta de  
Freguesia de Bom Sucesso, de 18 de janeiro de 2022*

.....  
Presidente da Junta – Carlos Neves Bata

.....  
Secretário da Junta – Pedro Manuel Figueiredo Quinteiro

.....  
Tesoureira da Junta – Marlene da Conceição Ferreira Noronha





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

***CLAUSULADO JURÍDICO A INCLUIR  
NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL A CELEBRAR***

***(Anexo III)***

**Cláusula Primeira**

**(Objeto)**

1- A Primeira Outorgante é dona e legítima possuidora dos dois prédios rústicos:

§. Prédio rústico nº 5933 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha mil setecentos e noventa e dois/Bom Sucesso, sito na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal – Norte com Freguesia de Bom Sucesso (prédio rústico nº 7567), Sul com Herdeiros de Manuel Margato e outros, nascente com Rua das Valeiros e Poente com Matas Nacionais, com área de cento e quarenta e oito mil cento e cinquenta vírgula oitenta metros quadrados;

§§. Prédio rústico nº 7567 e descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha cinco mil quatrocentos e cinquenta e nove da freguesia de /Bom Sucesso, sito na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal – Norte com Júlio Romão Peralta e outros, Sul com Freguesia de Bom Sucesso (prédio rústico nº 5933), nascente com Rua da Valeiras e Poente com Matas Nacionais, com área de cinco mil e quatrocentos metros quadrados.

2 – O presente contrato de arrendamento tem por objeto o arrendamento rural para fins agrícolas do terreno supra identificado denominado por Garruchal, com a área total de 153.559,80 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove vírgula oitenta metros quadrados), ou seja, 15,3559ha (Anexo I), **doravante designado por “Prédio” ou “locado”**.

**Cláusula Segunda**

**(Finalidade)**

Com a celebração do presente contrato, a Primeira Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante, a fruição temporária, para fins de exploração agrícola, em termos de utilização regular e contínua, e este toma de arrendamento os terrenos identificados na Cláusula Primeira.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

Assinado  
→  
[Handwritten signature]

**Cláusula Terceira**  
**(Prazo)**

- 1 - O presente contrato é celebrado no regime de duração limitada, pelo prazo de **duração efetiva de 7 (sete) anos, com início em [data]**, pelo que tem o seu termo em 31 de outubro de [ano], correspondendo ao fim do ano agrícola.
- 2 - Após o decurso deste prazo, o contrato considera-se tacitamente prorrogável por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos, quando não denunciado ou resolvido por qualquer das partes.
- 3 - A Senhoria poderá opor-se à sua renovação mediante comunicação escrita ao Arrendatário, por carta registada com aviso de receção, efetuada com a antecedência mínima de 60 dias sobre o termo do contrato, ou de qualquer uma das suas renovações.
- 4 - O Arrendatário poderá impedir a sua renovação automática mediante comunicação escrita à Senhoria, por carta registada com aviso de receção, efetuada com a antecedência mínima de 60 dias sobre o termo do contrato, ou de qualquer uma das suas renovações.
- 5 - O arrendatário poderá denunciar o presente contrato mediante comunicação à Senhoria com uma antecedência não inferior a um ano do termo pretendido para o contrato ou da sua renovação, produzindo a denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano, a contar da comunicação.
- 6 - A Senhoria poderá denunciar o presente contrato mediante comunicação ao Arrendatário com uma antecedência não inferior a um ano do termo pretendido para o contrato ou da sua renovação, produzindo a denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano, a contar da comunicação.

**Cláusula Quarta**  
**(Renda)**

- 1 - A renda anual acordada entre Primeira e Segundo Outorgantes é de [valor por algarismos e por extenso].
- 2 - A renda vence-se no primeiro dia do ano agrícola a que disser respeito, isto é, no dia do 1 mês de novembro do ano agrícola a que disser respeito. Porém, pagando até dia 8, desse mesmo ano, o Arrendatário fará cessar a mora.
- 3 - A renda é paga na sede da Junta de freguesia de Bom Sucesso ou por transferência bancária/depósito na conta bancária da Caixa Geral de Depósitos, titulada em nome da Primeira Outorgante com o IBAN PT50 0035 0321 00059472830 76, e só é validado o pagamento após a entrega do respetivo comprovativo à Senhoria.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

4 - A renda foi convencionada no regime de renda livre e fica sujeita às atualizações apenas nos casos de aumento da mesma, aplicando-se neste caso o disposto no n.º 5 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 294/2009 de 13 de outubro.

**Cláusula Quinta**

**((Mora e Resolução do contrato por falta ou atraso de pagamento de renda))**

1 - O não pagamento da renda até ao dia 8 de novembro do respetivo ano agrícola de vencimento, fará incorrer o Arrendatário na obrigação do pagamento da renda acrescida de uma indemnização pela mora, correspondente a 50% do valor da renda. Sem prejuízo de outras consequências previstas na lei para o incumprimento.

2 - A falta por parte do arrendatário do pagamento da renda no tempo e lugar próprios, com mora superior a 90 dias após a data de vencimento da renda, permite à Senhora a resolução imediata do contrato de arrendamento rural agrícola, por carta registada com aviso de receção dirigida ao Arrendatária, estando este obrigado a entregar o locado no prazo máximo de 8 dias úteis. Prazo, após o qual, a Senhora poderá de imediato tomar posse e ficar na detenção do Prédio, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens/frutos/produtos agrícolas/colheitas que ali se encontrem dentro. Considerando-se que para a Senhora não têm qualquer interesse e são lixo.

3 - De igual modo, quando o arrendamento cessar por qualquer causa, o Arrendatário obriga-se à imediata desocupação e entrega do Prédio, podendo a Senhora, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do Prédio, estando autorizada a dar qualquer destino aos Bens/frutos/ produtos agrícolas/colheitas que ali se encontrem dentro. Considerando-se que para a Senhora não têm qualquer interesse e são lixo.

**Cláusula Sexta**

**(Uso, sublocação e transmissão)**

O Prédio arrendado destina-se, nos termos do artigo 5.º, al. c) do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro, a atividade agrícola, exclusivamente à exploração agrícola do arrendatário nomeadamente, à produção, cultivo e colheita de produtos agrícolas, e a manutenção das terras em boas condições agrícolas e ambientais, que reconhece que o mesmo realiza cabalmente o fim a que é destinado, não podendo ele dar-lhe outro uso, nem sublocar, subarrendar, emprestar ou ceder em comodato, total ou parcialmente, nem transmitir a sua posição contratual, sem autorização escrita da Junta de Freguesia de Bom Sucesso, sob pena de resolução contratual.





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

#### **Cláusula Sétima**

##### **(Conhecimentos técnicos e despesas)**

- 1 - O Prédio arrendado destina-se à (*exploração agrícola*), obrigando-se o Segundo Outorgante a aplicar os conhecimentos e técnicas necessárias à sua racional exploração, por forma a atingir os níveis de produtividade consentâneos com a sua capacidade e a submeter-se a qualquer programa, nomeadamente resultante do regime imperativo do uso da terra.
- 2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Arrendatário.

#### **Cláusula Oitava**

##### **(Realização de benfeitorias)**

- 1 - No terreno de arrendamento supra identificado não poderá ser edificada qualquer construção ou executar qualquer obra ou benfeitoria sem o prévio consentimento escrito da Primeira Outorgante.
- 2 - Todas as obras ou benfeitorias que o Arrendatário pretender fazer no Prédio arrendado com o intuito de garantir a utilização do mesmo em conformidade com os fins constantes do contrato e numa perspetiva de melhorar as condições de produção e produtividade, bem como de permitir e facilitar a realização das ações de conservação ou recuperação no Prédio arrendado são exclusivamente da responsabilidade do Arrendatário e só poderão ser realizadas, desde que previamente submetidas à apreciação da Senhoria e desde que obtido o seu consentimento por escrito.
- 3 - O Arrendatário renuncia expressamente a um eventual direito a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias realizadas, ou de por elas invocar ou exercer eventual direito de retenção, que ficam assim, a fazer parte integrante do imóvel objeto do presente contrato.

#### **Cláusula Nona**

##### **(Conservação e limpeza)**

- 1 - O Segundo Outorgante fica obrigado a conservar os bardos ou tapumes divisórias, proceder à limpeza de silvas e ervas daninhas, e bem assim dos caminhos de acesso ao mesmo e, findo o contrato, a restituir o Prédio arrendado em bom estado de conservação, sem alterações inerentes do mesmo em conformidade com os fins constantes do contrato, livre de pessoas e coisas indemnizando a Senhoria de eventuais prejuízos.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

2 - Findo o contrato, se o Arrendatário não entregar o Prédio arrendado limpo de silvas e ervas daninhas, desde já fica a Senhoria autorizada a entregar a limpeza à empresa ou profissional, sendo o Arrendatário responsável pelo preço que vier a ser cobrado, sem necessidade de previamente autorizar ou ter conhecimento de orçamento.

**Cláusula Décima**

**(Vistoria e entrega do locado)**

No momento da entrega do Prédio Rústico será efetuada uma vistoria a realizar pela Senhoria na presença do Arrendatário, ou por entidades expressamente mandatadas por estes para o efeito, sendo lavrado auto do qual, conste o estado do prédio nomeadamente, as anomalias, deteriorações ou deficiências que não sejam, na opinião conveniente fundamentada da Senhoria ou de quem a representar, decorrentes de uma utilização normal e prudente do mesmo, a Senhoria fica desde já autorizada a mandar reparar as mesmas sem necessidade de previamente recolher e apresentar ao Arrendatário orçamentos, ficando responsável pelo preço que vier a ser cobrado.

**Cláusula Décima-Primeira**

**(Direitos e deveres do arrendatário)**

- 1 - Os direitos e deveres do arrendatário são os decorrentes do presente contrato e da legislação relativa ao arrendamento rural (Decreto-lei n.º 294/2009, de 13 de outubro).
- 2 - O incumprimento das obrigações do Arrendatário está sujeito às sanções previstas na Cláusula Décima-Segunda do presente contrato.

**Cláusula Décima-Segunda**

**(Causas de resolução)**

- 1 – Constituem causas legítimas de resolução do presente contrato de arrendamento:
  - a) Transmissão para terceiros de qualquer atividade, incluindo **sublocações do locado pelo Arrendatário, sem autorização por escrito da Junta de Freguesia de Bom sucesso;**
  - b) Falta por parte do arrendatário do pagamento da renda no tempo e lugar próprios, com mora superior a 90 dias após a data de vencimento da renda;
  - c) Não utilizar apropriadamente e com regularidade o Prédio arrendado ou usar o mesmo para fins diferentes do estipulado no contrato de arrendamento rural;



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

- d) Se o arrendatário utilizou processos de cultura que tenham afetada e diminuído a potencialidade produtiva dos solos;
- e) Não zelar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos bens que, não sendo objeto do contrato, existam no prédio;
- f) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou contratual, com prejuízo para a produtividade, substância ou função económica e social do Prédio arrendado;
- g) Se o arrendatário não atingir os níveis de utilização do solo estabelecidos na Lei ou não cumprir injustificadamente o determinado nos planos de exploração;
- h) Realizar sem consentimento da Senhoria, investimento em obras ou construções que alterem a natureza, a estrutura geofísica e as características essenciais do Prédio arrendado;
- i) Se o arrendatário não proceder à limpeza do mato existente na Prédio arrendado e/ou não efetuar os aceiros necessários a uma eficaz prevenção de incêndios de demais condições de segurança do Prédio arrendado.

2 - Não é devido pela Junta de Freguesia qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos das alíneas do número anterior, ficando ainda o arrendatário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

**Cláusula Décima-Terceira**  
**(Caducidade)**

1 – Este contrato de Arrendamento Rural Agrícola caduca com a falência ou insolvência do Arrendatário.

2 – Se o arrendamento cessar por motivo de caducidade, o Arrendatário não terá direito a qualquer indemnização, nem a qualquer compensação em dinheiro – que a eles expressamente renunciaram – ainda que por facto deles o Prédio arrendado tenha aumentado de valor locativo.

3 – Nem a Junta de Freguesia de Bom Sucesso assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do Arrendatário no âmbito da exploração da sua atividade agrícola.

4 - Quando o arrendamento cessar por qualquer causa, o Arrendatário obriga-se à imediata desocupação e entrega do Prédio arrendado, podendo a Senhoria, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do Prédio arrendado, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens/frutos/ produtos agrícolas/colheitas que ali se encontrem dentro, considerando-se que para a Senhoria estes não têm qualquer interesse e são lixo.





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

**Cláusula Décima-Quarta**  
**(Sequestre por abandono)**

1 – A Junta de Freguesia de Bom Sucesso poderá declarar o sequestro do Prédio arrendado sempre que o Arrendatário abandona, sem causa legítima, a exploração do espaço destinado a agricultura, podendo a Senhoria, de imediato, tomar posse e ficar na detenção do Prédio arrendado, estando autorizada a dar qualquer destino aos bens/frutos/ produtos agrícolas/colheitas que ali se encontrem dentro, considerando-se que para a Senhoria estes não têm qualquer interesse e são lixo.

2 – Se o Arrendatário se mostra disposto a reassumir a referida exploração e derem garantias de a conduzir nos termos do Contrato de Arrendamento Rural, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Senhoria.

**Cláusula Décima-Quinta**  
**(Disposições finais)**

Este contrato traduz e constitui o integral acordo celebrado entre as partes, só podendo ser modificado por documento escrito e assinado por ambas, junto a este contrato como seu aditamento.

**Cláusula Décima-Sexta**  
**(Domicílio convencionado e notificações)**

1. A comunicação de novas moradas de qualquer das Partes deverá ser sempre efetuada por carta registada com aviso de receção à outra Parte no prazo máximo de 8 dias.
2. O envio de carta registada com aviso de receção para a morada/sede do Arrendatário será prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, ou seja, se realizou a interpelação do Arrendatário para a realização do pagamento da renda e/ou a entrega do Prédio arrendado, sendo estes os casos,

**Cláusula Décima-Sétima**  
**(Cláusula Penal)**

Findo o presente contrato, se a Arrendatária não cumprir a obrigação de restituir o locado no prazo legal, constitua-se a mesma, na obrigação de indemnizar aos Primeiros Outorgantes, a título de cláusula penal, com o dobro das rendas que, entretanto, forem sendo vencidas até à efetiva desocupação do locado, bem como a suportar as despesas judiciais e extrajudiciais decorrentes desse incumprimento.



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

**Cláusula Décima-Oitava**  
**(Foro)**

Sem prejuízo, para os litígios relacionados com a interpretação, execução, aplicação, validade ou incumprimento do presente contrato é competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra, salvo se optar pelo Balcão de Arrendamento ou Despejo, ou se a competência for atribuída a outra entidade por imposição legal.

**Cláusula Décima-Nona**  
**(Casos omissos)**

Em tudo o que estiver omissa regulam as disposições legais aplicáveis nesta matéria, nomeadamente as do Decreto-Lei nº 294/2009 de 13 de outubro, aplicando-se subsidiariamente as demais disposições legais respeitantes ao contrato de locação.

\*\*\*\*\*

Este contrato, com a planta do prédio anexa que dele faz parte integrante, é lavrado em triplicado, ficando um em poder da senhoria, um em poder da Direção Regional da Agricultura e Pescas do Centro e um em poder do Segundo Outorgante.

*Aprovado por deliberação da Junta de  
Freguesia de Bom Sucesso, de 18 de janeiro de 2022*

.....  
Presidente da Junta – Carlos Neves Batata

.....  
Secretário da Junta – Pedro Manuel Figueiredo Quinteiro

.....  
Tesoureira da Junta - Marlene da Conceição Ferreira Noronha



FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

**MODELO DA PROPOSTA (ANEXO IV)**  
**(de acordo com o disposto no artigo 6.º do Programa de Concurso Público de arrendamento rural)**

Exmo. Senhor Presidente  
da Junta de Freguesia de Bom Sucesso

.....(nome, número de identificação fiscal e morada), na qualidade de representante legal de (1) (firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Programa do Concurso no anexo II e do Clausulado Jurídico no anexo III para o arrendamento rural para fins agrícolas do terreno composto por dois prédios rústicos n.ºs 5933 e 7567, descrito respetivamente na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz sob a ficha mil setecentos e noventa e dois e a ficha cinco mil quatrocentos e cinquenta e nove, ambas da Freguesia de Bom Sucesso, situado na rua das Valeiras, lugar de Morros/Garruchal, com área total de 153.559,80 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove vírgula oitenta metros vírgula oitenta metros quadrados), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado Programa de Concurso e Clausulado Jurídico, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas, oferecendo a quantia anual de .....(por algarismos e por extenso), a título de renda.

Mais declara que renuncia a foro especial e se submete em tudo ao que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

Bom Sucesso, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2022

(Assinatura)

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas

(2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão "a sua representada"





FREGUESIA DE BOM SUCESSO  
Concelho de Figueira da Foz

Junta a documentação exigida por força do disposto no disposto no nº1 do artigo 6º do Programa de concurso:

- cópia da respetiva matrícula na Conservatória do Registo Comercial, nos termos da alínea a), do nº 1, do artigo 6º;
- Declaração, nos termos da alínea b), do nº 1, do artigo 6º;
- No caso de pessoa coletiva, documentos de prestação de contas dos últimos três exercícios findos ou dos exercícios findos desde a sua constituição, caso tenha o corrido há menos de três anos, nos termos da alínea c), do nº 1, do artigo 6º;
- No caso de pessoas singulares, declarações do IRS dos últimos três anos, nos termos da alínea d), do nº 1, do artigo 6º;
- No caso de agrupamento de concorrentes, cada uma das entidades que o compõe deve apresentar os documentos referidos nas alíneas anteriores o Certidão permanente ou autorização para consulta da mesma no sítio [www.portaldaempresa.pt](http://www.portaldaempresa.pt), tratando-se de pessoa coletiva, nos termos da alínea e), do nº 1, do artigo 6º;
- Os documentos referidos no ponto 2 do artigo 3.º, do presente Programa de Concurso, nos termos da alínea f), do nº 1, do artigo 6º;
- Curriculum Vitae, nos termos da alínea i), do nº 1, do artigo 6º;
- Documento comprovativo dos CAE s, nos termos da alínea j), do nº 1, do artigo 6º;
- Declaração sobre a ocupação pretendida e as principais inovações que se pretende incrementar nas mesmas, nos termos da alínea k), do nº 1, do artigo 6º;
- Declaração sobre a criação de postos de trabalho, durante os primeiros cinco anos, nos termos da alínea l), do nº 1, do artigo 6º;
- Cópias de protocolos e parcerias, nos termos da alínea m), do nº 1, do artigo 6º;
- Outros elementos que o candidato considere relevantes para apreciação da sua proposta, nos termos da alínea n), do nº 1, do artigo 6º.