



Freguesia  
**SANTA MARIA**  
**SÃO PEDRO**  
**SOBRAL DA LAGOA**

*[Handwritten signatures]*

1

# **HASTA PÚBLICA Nº 01/2026**

## **ARRENDAMENTO DE PEDREIRA DA**

### **SERRA DO SOBRAL DA LAGOA**

**Programa de Procedimento e Caderno de Encargos**



## Índice

### Índice

Parte I - Programa de Procedimento .....	3
Artigo 1º - Entidade Adjudicante e Objeto .....	3
Artigo 2º - Consulta do Processo .....	3
Artigo 3º - Visita ao local .....	3
Artigo 4º - Modo e local de apresentação das propostas .....	4
Artigo 5º - Data limite para entrega das propostas .....	4
Artigo 6º - Júri do procedimento .....	4
Artigo 7º - Critérios de exclusão de propostas .....	5
Artigo 8º - Ato público e dinâmica de licitação .....	5
Artigo 9º - Critério de adjudicação .....	6
Parte II – Caderno de Encargos.....	6
Artigo 10º - Finalidade e destino exclusivo do arrendamento .....	6
Artigo 11º - Prazo do contrato e oposição à renovação .....	7
Artigo 12º - Condições financeiras e forma de pagamento.....	7
Artigo 13º - Contrapartidas em espécie e serviços à autarquia .....	7
Artigo 14º - Encargos Técnicos, Infraestruturas e Báscula .....	8
Artigo 15º - Obrigações legais, ambientais e seguros .....	8
Artigo 16º - Caução de garantia.....	9
Artigo 17º - Reposição das condições do terreno e fim de contrato.....	9
Artigo 18º - Dúvidas e omissões.....	9
Artigo 19º - Legislação aplicável .....	9
Anexo I .....	11
Anexo II .....	12
Anexo III .....	14
Anexo IV .....	15

## Parte I- Programa de Procedimento

### Artigo 1º- Entidade Adjudicante e Objeto

1. A entidade adjudicante do procedimento é a Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, doravante designada apenas por "Junta de Freguesia".
2. O presente procedimento tem por objeto a atribuição do direito de arrendamento, para fins de exploração económica e industrial, de uma parcela de terreno de natureza patrimonial privativa da Junta de Freguesia, denominada "Pedreira da Serra do Sobral da Lagoa".
3. A decisão de arrendamento em hasta pública foi tomada por proposta do Presidente da Junta de Freguesia e aprovada em reunião do Órgão Executivo a 17 de março de 2026.
- 4.

### Artigo 2º- Consulta do Processo

1. O processo de Hasta Pública, composto pelo presente Programa, Caderno de Encargos e respetivos anexos, encontra-se disponível para consulta de todos os interessados na secretaria da Junta de Freguesia, sita em Largo de São João de Deus, s/n, 1º andar, 2510-087 Óbidos, todos os dias úteis das 09h00 às 13h00 e das 14h00 às 17h00, desde a data de publicação do Edital até ao termo do prazo para apresentação das propostas.
2. O processo será igualmente disponibilizado em suporte digital através da página eletrónica oficial da Junta de Freguesia em [www.jfsmariapedrosobral.pt](http://www.jfsmariapedrosobral.pt).

### Artigo 3º- Visita ao local

1. Para garantir o pleno conhecimento do estado atual do terreno, acessos, morfologia e condicionantes técnicas locais, os interessados poderão e deverão realizar uma visita técnica à Pedreira da Serra do Sobral da Lagoa antes da formulação da proposta.
2. As visitas guiadas devem ser agendadas junto da secretaria da Junta de Freguesia com uma antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, por via telefónica (262950555) ou por correio eletrónico ([jfsmaria.pedro.sobral@sapo.pt](mailto:jfsmaria.pedro.sobral@sapo.pt)).
3. A não realização da visita não confere aos concorrentes o direito de invocar, em qualquer fase posterior, desconhecimento ou erro sobre as condições do terreno.

#### Artigo 4º- Modo e local de apresentação das propostas

1. As propostas devem ser apresentadas em envelope fechado, opaco e lacrado, em cujo rosto constará obrigatoriamente a seguinte inscrição: "*Proposta para a Hasta Pública n.º 01/2026 - Arrendamento da Pedreira da Serra do Sobral da Lagoa*" e a identificação do concorrente.
2. No interior do envelope principal deverão constar os seguintes documentos:
  - **Anexo I – Proposta de Preço**, devidamente preenchida, datada e assinada pelo representante legal com poderes para o ato (com assinatura reconhecida ou acompanhada de certidão de registo comercial);
  - Declaração do proponente, elaborada em conformidade com o modelo constante no **Anexo II** das Condições Gerais do presente documento, a qual deve ser assinada pelo proponente ou, caso seja pessoa coletiva, por um representante com poderes para o obrigar;
  - Certidão de Situação Regularizada perante a Autoridade Tributária;
  - Certidão de Situação Regularizada perante a Segurança Social;
  - Certidão de Registo Comercial atualizada (ou código de acesso à certidão permanente);
  - Declaração de ausência de antecedentes contraordenacionais de âmbito ambiental nos últimos 3 anos – **Anexo III**.
3. As propostas podem ser entregues em mão na secretaria da Junta de Freguesia, contra recibo, ou enviadas por correio registado com aviso de receção.

#### Artigo 5º- Data limite para entrega das propostas

1. O prazo para a receção das propostas termina às 17h00 do dia 30 de junho.
2. Não serão admitidas propostas que deem entrada após o dia e hora fixados, independentemente do motivo ou meio de envio.
3. Se o envio das propostas for efetuado pelo correio ou entregue em local diferente do indicado no artigo anterior, os proponentes são os únicos responsáveis pelos atrasos que porventura se verificarem, não constituindo motivo de reclamação o facto da entrega das propostas ocorrer já depois de esgotado o prazo fixado para a entrega das mesmas.

#### Artigo 6º- Júri do procedimento

1. O procedimento será integralmente conduzido e fiscalizado por um Júri nomeado para o efeito pelo Executivo da Junta de Freguesia, constituído por:





- Presidente: Bruno Ricardo Pereira Duarte, Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa
  - 1.º Vogal Efetivo: Luís Miguel Lourenço Sedas, Tesoureiro da Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa (que substituirá o Presidente nas suas faltas e impedimentos)
  - 2.º Vogal Efetivo: Bebiana Margarida Duarte da Silva, Secretária da Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa
  - Vogal Suplente: Bernardo José da Silva Paulo, Presidente da Assembleia de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa
2. Compete ao Júri a abertura dos envelopes, a verificação e validação documental, a condução da sessão pública de lances, a exclusão de concorrentes e a elaboração do relatório final com proposta de adjudicação.
  3. Sempre que, por razões logísticas ou de funcionalidade, se justificar, pode ser prestado apoio por quaisquer outros funcionários da Junta de Freguesia.

#### Artigo 7º- Critérios de exclusão de propostas

Serão excluídos do procedimento, os concorrentes ou propostas que se enquadrem em qualquer uma das seguintes situações:

1. Apresentem na proposta escrita, valores inferiores aos mínimos estipulados no presente documento.
2. Não apresentem prova documental de idoneidade comercial ou técnica, nomeadamente a ausência de experiência mínima demonstrável no setor da exploração de inertes ou gestão de resíduos.
3. Concorrentes que possuam dívidas ativas perante a Autoridade Tributária ou Segurança Social.
4. Concorrentes que apresentem um histórico comprovado por registo ou ato público de infrações e contraordenações ambientais de natureza grave ou muito grave nos últimos 3 (três) anos.
5. Inobservância de qualquer formalidade formal exigida no Artigo 4.º (prazos, envelopes abertos, falta de assinaturas).

#### Artigo 8º- Ato público e dinâmica de licitação

1. O Ato Público terá lugar no dia 21 de julho de 2026, pelas 16h00, no Edifício da Sede da Junta de Freguesia, podendo a ele assistir qualquer interessado.



2. A sessão inicia-se com a abertura, pelo Júri, dos envelopes recebidos e a respetiva leitura da lista de concorrentes admitidos e excluídos.
3. Concluída a validação, terá início a fase de licitação verbal em que apenas podem intervir os concorrentes admitidos que, para o efeito estiverem devidamente credenciados, bastando para tal:
  - a) No caso de intervenção do titular de pessoa individual - a exibição do seu cartão de cidadão;
  - b) No caso de intervenção dos representantes de sociedades ou agrupamentos complementares de empresas - a exibição dos respetivos cartões de cidadão e de uma credencial passada pela empresa em nome individual, sociedade ou agrupamento, da qual conste o nome e número do cartão de cidadão dos representantes.
4. Entende-se por credencial, o documento emitido pela empresa representada, na qual constem, além dos poderes conferidos, a(s) assinatura(s) do(s) seu(s) gerente(s), administrador(es) ou mandatários(s) com poderes bastantes, invocando a qualidade em que o fazem.
5. O valor base para início dos lances verbais será o valor da proposta escrita mais elevada entre todas as admitidas.
6. Os lances verbais subsequentes terão obrigatoriamente um valor mínimo de incremento de 25,00 € (vinte e cinco euros) ou múltiplos deste.
7. Não havendo mais lances, o Júri declara encerrada a licitação.
8. A não comparência de qualquer um dos proponentes no ato público ou a não apresentação de qualquer lanço durante a licitação verbal, será considerada a manutenção da respetiva proposta, sem elevação.

#### Artigo 9º- Critério de adjudicação

O critério de escolha e seleção para a adjudicação do arrendamento é, unicamente, o da Proposta Economicamente Mais Vantajosa, traduzida pelo critério do maior valor monetário global ofertado a favor da Junta de Freguesia, correspondendo à proposta que fixar a maior renda mensal fixa na fase de licitação verbal.

## Parte II – Caderno de Encargos

#### Artigo 10º- Finalidade e destino exclusivo do arrendamento

O imóvel arrendado destina-se, em exclusivo, às seguintes utilizações e atividades industriais:

1. Britagem de pedra proveniente de outras origens externas;
2. Receção, armazenamento temporário, triagem e valorização de resíduos de construção e demolição (RCD);
3. Receção de terras limpas provenientes de outros locais para valorização ou regularização morfológica.

#### Artigo 11º- Prazo do contrato e oposição à renovação

1. O contrato de arrendamento terá o prazo de duração inicial de 6 (seis) anos, com início na data da assinatura do respetivo instrumento contratual.
2. O contrato considerar-se-á renovável por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, até ao limite máximo absoluto acumulado de 12 (doze) anos.
3. Denúncia / Oposição à Renovação: A Junta de Freguesia poderá opor-se à renovação automática do contrato mediante pré-aviso por carta registada com aviso de receção com a antecedência mínima de 6 (seis) meses relativamente ao termo do prazo do contrato ou das suas renovações, caso pretenda conferir outro uso ou destino de interesse público ao terreno, ou se verificar o incumprimento reiterado de normas ambientais e contratuais por parte do arrendatário.

#### Artigo 12º- Condições financeiras e forma de pagamento

1. Renda Fixa: O arrendatário pagará à Junta de Freguesia uma renda mensal fixa, resultante do ato de licitação, que nunca será inferior a 800,00 € (oitocentos euros). O pagamento deverá ser efetuado até ao dia 8 (oito) do mês imediatamente anterior àquele a que respeita.
2. Renda Variável (Taxa de Receção): Adicionalmente à renda fixa, o arrendatário pagará à Junta de Freguesia o valor de 0,50 € (cinquenta cêntimos) por cada tonelada de resíduos de construção e demolição (RCD) que seja recebida no recinto, proveniente de empresas ou entidades externas.
3. O apuramento das quantidades para efeitos de renda variável será efetuado de forma mensal através da extração dos dados informáticos da báscula de controlo. A liquidação deste valor deverá ser feita pelo arrendatário no prazo máximo de 10 dias após a emissão da respetiva fatura pela Junta de Freguesia.

#### Artigo 13º- Contrapartidas em espécie e serviços à autarquia

Constituem obrigações acessórias inalienáveis do arrendatário, sob pena de resolução contratual imediata:

1. Receção Gratuita de RCD: O arrendatário fica obrigado a aceitar, processar e valorizar, de forma totalmente gratuita e sem limite de quantidade, todos os Resíduos de Construção e Demolição (RCD) resultantes de obras de administração direta ou serviços promovidos pela Junta de Freguesia.
2. Cedência Anual de Inertes: O arrendatário deverá ceder e entregar à Junta de Freguesia, anualmente, a quantidade de 300 T (trezentas toneladas) de *tout-venant* (ou subprodutos de britagem de pedra equivalentes), a expensas do arrendatário, a disponibilizar no recinto da pedreira, mediante requisição da junta de freguesia para aplicação em obras e caminhos públicos da freguesia.

#### Artigo 14º- Encargos Técnicos, Infraestruturas e Báscula

1. Constitui encargo exclusivo do arrendatário a aquisição, transporte, instalação e manutenção de toda a maquinaria, contentores e equipamentos mecânicos necessários à prossecução da atividade (britadeiras, crivos, giratórias).
2. O arrendatário assumirá todos os custos inerentes à instalação de infraestruturas elétricas (incluindo geradores autónomos), redes de abastecimento de água, saneamento ou telecomunicações que se façam necessárias.
3. Sistema de Pesagem: O arrendatário é estritamente obrigado a instalar, antes do início efetivo de qualquer atividade de exploração, um sistema informático de controlo e registo de pesagens (báscula mecânica ou eletrónica) devidamente aferido, validado e selado pelo Instituto Português da Qualidade (IPQ), garantindo o acesso irrestrito e em tempo real da Junta de Freguesia aos registos de pesagem acumulados.

#### Artigo 15º- Obrigações legais, ambientais e seguros

1. O arrendatário assume a responsabilidade exclusiva pelo licenciamento da atividade económica e pela obtenção de alvará/licença de Operador de Gestão de Resíduos (OGR) junto da Agência Portuguesa do Ambiente (APA) ou CCDR competente.
2. É obrigação do arrendatário zelar pelo estrito cumprimento do Regulamento Geral do Ruído, controlo de emissões gasosas e poeiras em suspensão, e proteção de solos e recursos hídricos envolventes à Serra do Sobral da Lagoa.
3. É imperativa a manutenção permanente e rigorosa do estado de limpeza, salubridade e higiene de todo o recinto arrendado.
4. Seguro de Responsabilidade Civil Ambiental: Antes da data de assinatura do contrato de arrendamento e, como condição suspensiva da eficácia deste, o adjudicatário é obrigado a apresentar à Junta de Freguesia a apólice válida de um

Seguro de Responsabilidade Civil Ambiental, com capital mínimo a fixar em sede contratual, que garanta a cobertura de sinistros de poluição, contaminação de solos ou danos ambientais decorrentes do exercício da atividade. O seguro deve ser mantido ativo ao longo de toda a vigência do contrato.

#### Artigo 16º- Caução de garantia

1. Para garantia do integral cumprimento das obrigações pecuniárias, manutenção do espaço e correta execução das contrapartidas, o adjudicatário constituirá a favor da Junta de Freguesia, no ato de assinatura do contrato, uma caução correspondente a 3 (três) meses de renda fixa.
2. A caução deverá ser prestada através de depósito em dinheiro, revertendo a favor da junta de freguesia, em caso de incumprimento ou abandono do espaço.

#### Artigo 17º- Reposição das condições do terreno e fim de contrato

Findo o contrato de arrendamento por qualquer causa (termo do prazo, resolução ou denúncia), o arrendatário dispõe do prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias para executar, a expensas exclusivamente suas, as seguintes operações:

1. Remover do recinto todas as máquinas, veículos, básculas, geradores, escritórios amovíveis e estruturas instaladas.
2. Proceder à limpeza integral e remoção de quaisquer resíduos acumulados não valorizados, deixando o solo desimpedido.
3. Repor as condições de segurança técnica e a morfologia paisagística do terreno, em estrita conformidade com o estado inicialmente registado e acordado com a Junta de Freguesia no Auto de Receção Inicial, sob pena de perda da caução a favor da Junta de Freguesia para execução subsidiária dos trabalhos.

#### Artigo 18º- Dúvidas e omissões

Os casos omissos, bem como dúvidas suscitadas na aplicação do presente programa, são resolvidos pelo Órgão Executivo da Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa.

#### Artigo 19º- Legislação aplicável

Em tudo o que não se encontre previsto nas peças do procedimento, aplicam-se as disposições constantes do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº75/2013, de 12 de setembro e, subsidiariamente, o Código dos Contratos Públicos,



Freguesia  
**SANTA MARIA  
SÃO PEDRO  
SOBRAL DA LAGOA**

*[Handwritten signatures]*

aprovado pelo Decreto-Lei nº18/2008, de 29 de janeiro, na redação atual e demais legislação em vigor.



Anexo I  
**Proposta de Preço**

À Junta de Freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa

Referência: Proposta Comercial - Hasta Pública n.º 01/2026.

**1. IDENTIFICAÇÃO DO CONCORRENTE:**

- Nome / Firma Social: \_\_\_\_\_
- NIF / NIPC: \_\_\_\_\_ Número de Registo Comercial: \_\_\_\_\_
- Sede Social: \_\_\_\_\_
- Representante(s) Legal(ais) (Nome e CC): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Contacto Telefónico: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

**2. PROPOSTA FINANCEIRA BASE:** O concorrente acima identificado, após detalhada leitura do Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, compromete-se a efetuar o arrendamento da Pedreira da Serra do Sobral da Lagoa nas seguintes condições:

- **Valor de Renda Fixa Mensal Proposto:** \_\_\_\_\_ € (por extenso: \_\_\_\_\_ euros), cujo montante mínimo aceitável é de 800,00 €.
- **Valor de Renda Variável: 0,50 € / tonelada** de RCD externo recebido (conforme estipulado rigidamente no Caderno de Encargos).

**3. DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO:** Mais declara, sob compromisso de honra, que aceita sem reservas todas as cláusulas e exigências técnicas, ambientais e financeiras do procedimento, comprometendo-se a prestar a caução de garantia, a contratar o Seguro de Responsabilidade Civil Ambiental e a entregar anualmente as 300 toneladas de *tout-venant* nos moldes regulamentados.

\_\_\_\_\_ (Local), \_\_\_\_ (dia) de \_\_\_\_\_ (mês) de 2026

\_\_\_\_\_  
Assinatura do concorrente ou representante com poderes para obrigar

Anexo II  
**Modelo de Declaração**

(Nome) \_\_\_\_\_, Cartão de Cidadão nº \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, na qualidade de representante legal da empresa \_\_\_\_\_, com sede em \_\_\_\_\_, NIF/NIPC \_\_\_\_\_, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das Condições Gerais referentes à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de “Hasta Pública para arrendamento da pedra da Serra do Sobral da Lagoa”, declara sob compromisso de honra que o próprio/a sua representada (riscar o que não interessa) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado nas Condições Gerais, aceitando sem reserva as mesmas.

Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos, nos seguintes documentos que junta em anexo:

- a) \_\_\_\_\_;
- b) \_\_\_\_\_;
- c) \_\_\_\_\_;
- d) \_\_\_\_\_;
- e) \_\_\_\_\_;
- f) \_\_\_\_\_.

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

Mais declara, sob compromisso de honra, que:

- a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional;
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional;
- d) Tem a situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal;
- f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do nº1 do artigo 21º do Decreto-Lei nº433/82, de 27 de outubro, na sua atual redação, na alínea b) do nº1 do artigo 71º da Lei nº19/20212, de 8 de maio, na sua atual



redação e artigo 460º do Código dos Contratos Públicos, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

- g) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal;
- h) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento;

O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações determina a rejeição da sua admissão, rejeição da sua licitação ou a invalidade do auto de arrematação e dos autos subsequentes.

\_\_\_\_\_ (Local), \_\_\_\_ (dia) de \_\_\_\_\_ (mês) de 2026

\_\_\_\_\_  
Assinatura do concorrente ou representante com poderes para obrigar



Anexo III

**Declaração De Ausência De Antecedentes Contraordenacionais Ambientais**

Identificação do Declarante:

- Nome/Denominação Social: \_\_\_\_\_
- Número de Identificação Fiscal (NIF/NIPC): \_\_\_\_\_
- Sede Social / Residência: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- Representado por \_\_\_\_\_,  
Cartão de Cidadão nº \_\_\_\_\_, na qualidade de legal representante da empresa acima identificada.

O abaixo assinado declara, sob compromisso de honra e sob as penalidades legais vigentes em caso de falsas declarações, que a entidade que representa, bem como os seus administradores ou gerentes em funções, não foram condenados, nos últimos 3 (três) anos, por quaisquer infrações ou contraordenações de natureza grave ou muito grave no âmbito da legislação ambiental, por decisão administrativa definitiva ou sentença judicial transitada em julgado.

Mais se declara que a empresa cumpre com os requisitos de idoneidade técnica e ambiental necessários para o exercício da atividade de exploração de inertes e gestão de resíduos de construção e demolição (RCD), não se encontrando inibida do exercício da atividade por aplicação de sanções acessórias emanadas pela Inspeção-Geral da Agricultura, do Mar, do Ambiente do Ordenamento do Território (IGAMAOT), Agência Portuguesa do Ambiente (APA) ou outra autoridade competente.

Por ser verdade e me ser exigido para os efeitos do disposto no Programa de Procedimento da Hasta Pública n.º 01/2026, emito e assino a presente declaração.

\_\_\_\_\_ (Local), \_\_\_\_ (dia) de \_\_\_\_\_ (mês) de 2026

\_\_\_\_\_  
Assinatura do concorrente ou representante com poderes para obrigar

Anexo IV  
**Auto de Arrematação Provisório**

Nome do adjudicatário (ou representante): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Morada: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Contribuinte nº \_\_\_\_\_

Valor da Arrematação: \_\_\_\_\_ €

Óbidos, \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Os membros da Comissão

\_\_\_\_\_

(Presidente)

\_\_\_\_\_

(Vogal)

\_\_\_\_\_

(Vogal)

\_\_\_\_\_

(O adjudicatário)