



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

20/2025

PROPOSTA N.º 157/2025/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

18/09/2025

DELIBERAÇÃO N.º

564/2025

ASSUNTO:

**Protocolo a celebrar entre o Município de Setúbal e a UNISETI –
Universidade Setubalense da Terceira Idade, C.R.L.**

Considerando que:

A Universidade Setubalense da Terceira idade, C.R.L., adiante designada por UNISETI, é uma Cooperativa de Responsabilidade Limitada, sem fins lucrativos, laica e apolítica, dedicada ao desenvolvimento de atividades educativas, culturais e formativas junto da população da terceira idade, nomeadamente através da realização de cursos livres de ensino superior, e outras iniciativas que promovem a inclusão social e cultural nesta faixa etária.

A 15 de setembro de 2013, foi celebrado entre a Câmara Municipal de Setúbal e a UNISETI Protocolo de Cedência das antigas instalações do Jardim de Infância, sitas no Parque do Bonfim, em Setúbal.

Ao longo dos anos, as instalações cedidas têm permitido à UNISETI desenvolver um trabalho relevante junto da comunidade local, cumprindo funções sociais de elevado valor, de forma benévola e continuada.

Com vista à melhoria das condições das instalações e tendo em consideração a relevância das atividades desenvolvidas pela UNISETI, o Município procedeu à realização de significativas obras de ampliação, de modo a assegurar a adequada funcionalidade do espaço para a continuidade das suas atividades. Por sua vez, a UNISETI realizou investimentos destinados à adaptação e ao aumento do conforto das instalações, garantindo a continuidade e a qualidade das atividades desenvolvidas.

Desta forma, torna-se necessária a celebração de um novo Protocolo, de modo a redefinir as condições e os termos da cedência das instalações, a garantir a sustentabilidade e continuidade das atividades desenvolvidas e a reconhecer os investimentos realizados pela UNISETI.

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação do imóvel, homologado a 25/08/2025, que se anexa.

Nestes termos, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, nos termos das alíneas g), o) e u) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprove:

- A celebração do Protocolo entre o Município de Setúbal e a UNISETI, com o NIPC 506 285 910, cuja minuta se anexa à presente proposta e que faz parte integrante da mesma; e

- A parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexo: Avaliação

Planta áreas

Planta localização

Minuta protocolo

O TÉCNICO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : _____ Votos Contra; _____ Abstenções; 10 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ACTA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

De : **COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Proc. N.º

Para : **Sr.º Diretor do DURB**

Assunto: **AVALIAÇÃO DO VALOR DA RENDA A ATRIBUIR A EDIFÍCIO DA UNIVERSIDADE SÉNIOR (UNISETI).**

A - LOCALIZAÇÃO

O edifício de equipamento municipal, localiza-se no Parque do Bonfim, na União das Freguesias de Setúbal. Confronta a nascente com a Avenida Alexandre Herculano, a norte com a Praça Vitória Futebol Clube, a poente com a Avenida 22 de Dezembro e a sul com a Rua da Escola Técnica.

B - CARACTERIZAÇÃO

O espaço de equipamento municipal com a área coberta de 522,50 m² e logradouro com 775,00 m² é a junção de dois edifícios (edifício novo com 245,00 m² e edifício antigo com 277,50 m²) implantado na área onde existiu um Jardim Infantil, inserido em Domínio Público Municipal.

Possui na sua envolvente infraestruturas de abastecimento de água, rede de saneamento doméstico, eletricidade, telecomunicações e ligação a arruamento público de modo a garantir a correta circulação viária, pedonal e estacionamento público.





NOTA INTERNA

N.º: **07/2025**

Data: **21/08/2025**

C – VALOR DA RENDA

Foi solicitado pela DAF/DICONT/SERGEPE à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis a avaliação do valor da renda a atribuir ao edifício anteriormente referido.

Tendo em conta que a parcela de terreno do Domínio Público Municipal onde se encontra implantado este espaço de equipamento tem a área total de com a área de 1.297,50 m² e de acordo com a d) do n.º 6 da ata desta Comissão de Avaliação, de 16/04/2012, o valor do terreno por m² destinado a equipamento é de 25,00 €, o valor da parcela de terreno é de 32.437,50 €.

O valor da comparticipação municipal para a construção do edifício, foi de 148.010,48 €, pelo que considerou esta Comissão utilizar o valor de 180.447,98 € (cento e oitenta mil dez euros e quarenta e oito cêntimos) correspondendo à soma do valor do terreno e edifício, para cálculo da referida renda.

Utilizou-se o Simulador de atualização de rendas do Novo Regime de Arrendamento Urbano do Portal da Habitação (<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/nrau/home/simularRendaMensal.jsp>) conforme extrato do quadro abaixo, tendo sido atribuído o valor de renda de 180.447,98 € (cento e oitenta mil dez euros e quarenta e oito cêntimos).

Para melhor compreensão, o cálculo da renda atual é o seguinte:

Valor do Imóvel = (Renda mês x 12 meses) / Fator de Risco.

180.447,98 € = (602,00€ mês x 12 meses) / 0,04.



Requerente:

ID Planta: 96987

Morada:

Escala: 1:2000

Freguesia:

Data: 21/08/2025

Assunto:

Funcionário:

-66,240.62 -126,058.77

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



-65,864.62 -126,452.77

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

www.mun-setubal.pt

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes – Avenida dos Ciprestes n.º 15 – 2900-319 Setúbal | Tel. 265 541 620

Nota: na legenda, os elementos com a designação a **negrito**, estão sobre a localização desenhada a vermelho no mapa.



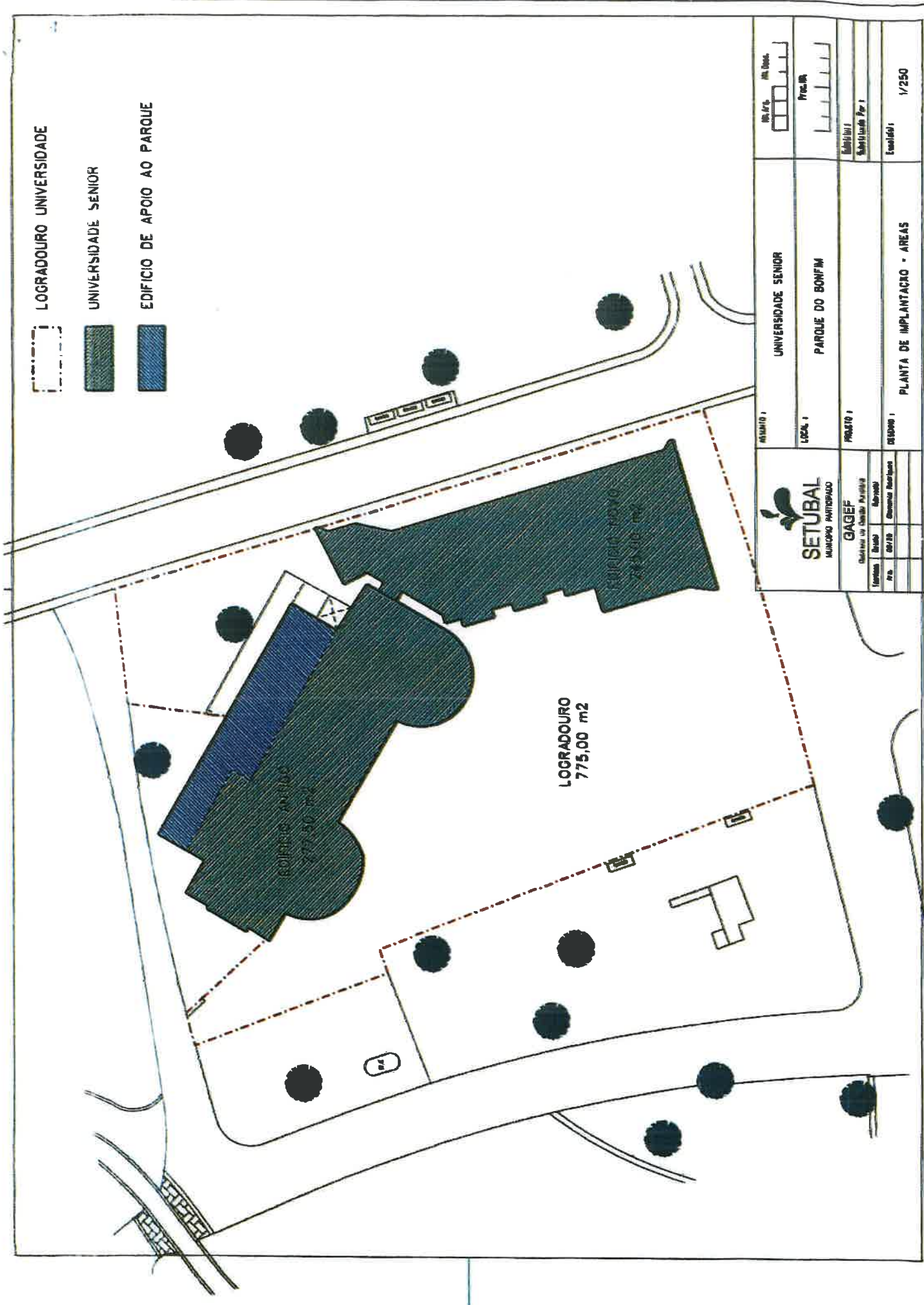
LOGRADOIRO UNIVERSIDADE



UNIVERSIDADE SENIOR



EDIFICIO DE APOIO AO PARQUE



		MUNICÍPIO : UNIVERSIDADE SENIOR	ESCALA : PARQUE DO BONFIM	PROJETO : (blank)	ESCALA : 1/250
GAGEF <small>Organismo de Gestão Partilhada</small>		LOCAL : (blank)	PROJETO : (blank)	ESCALA : (blank)	(blank)
Versão : Data : Nº : Nº de Alterações	Estado : Nº : Nome do Autor	PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - ÁREAS			

Amal

LOGRADOURO UNIVERSIDADE



UNIVERSIDADE SENIOR



EDIFICIO DE APOIO AO PARQUE



EDIFICIO ANTIGO
277,50 m²

LOGRADOURO
775,00 m²

EDIFICIO NOVO
245,00 m²



SETUBAL
MUNICIPIO PARTICIPADO

GAGEF	
Gabinete de Gestão Participada	
Terceiro	Dezembro
Ano	09/23
Comissão Participada	

ASSUNTO :

UNIVERSIDADE SENIOR

LOCAL :

PARQUE DO BONFIM

PROJETO :

PLANTA DE IMPLANTACAO - AREAS

1/250

10.00	10.00
10.00	10.00
10.00	10.00
10.00	10.00

10.00	10.00
10.00	10.00
10.00	10.00
10.00	10.00

Substitui:

Substituído Por: 1

Escala:

Amal

Planta de Localização (II)

Requerente:		ID Planta:	96987
Morada:		Escala:	1:2000
Freguesia:		Data:	21/08/2025
Assunto:		Funcionário:	

-66,240.62 -126,058.77

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



-65,864.62 -126,452.77

Cartografia 1/10 000 da Câmara Municipal de Setúbal (2016) | ETRS89/PT-TM06 | Projeção Transversa de Mercator | Elipsóide GRS80

Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

www.mun-setubal.pt

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes – Avenida dos Ciprestes n.º 15 – 2900-319 Setúbal | Tel. 265 541 620

Nota: na legenda, os elementos com a designação a negrito, estão sobre a localização desenhada a vermelho no mapa.





“MINUTA”

PROTOCOLO DE CEDÊNCIA DE INSTALAÇÕES SITAS NO PARQUE DO BONFIM

Aos ____ dias do mês de _____ de 2025, nesta cidade de Setúbal, no Edifício dos Paços do Município,

ENTRE,

PRIMEIRO OUTORGANTE: O MUNICÍPIO DE SETÚBAL, (...) adiante designado por Município,

SEGUNDO OUTORGANTE: UNISETI – UNIVERSIDADE SETUBALENSE DA TERCEIRA IDADE, CRL., (...) e que passará em seguida a ser identificado como UNISETI.

CONSIDERANDO QUE:

- a) A UNISETI, é uma Cooperativa de Responsabilidade Limitada, sem fins lucrativos, laica e apolítica, integrada no ramo de ensino do setor cooperativo, previsto na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 119/2015, de 31 de Agosto, na sua redação atual, que aprova o Código Cooperativo;
- b) A UNISETI tem como objeto social desenvolver atividades educativas, culturais e formativas junto das pessoas da terceira idade, nomeadamente ministrar cursos livres de ensino superior, promovendo social e culturalmente a terceira idade nas áreas da educação, cultura, saúde entre outras.
- c) A 15 de setembro de 2013, foi celebrado entre a Câmara Municipal de Setúbal e a UNISETI Protocolo de Cedência das antigas instalações do Jardim de Infância e espaço anexo, sitas no Parque do Bonfim, em Setúbal.



- d) Por forma a adequar as instalações cedidas às necessidades da UNISETI, foram efetuadas pelo Município obras de ampliação, tendo a UNISETI contribuído monetariamente, com a quantia de € 98.573,17, para a realização das referidas obras;
- e) Nesta sequência, acordam as partes na revogação do Protocolo outorgado em 2013, sendo de livre e esclarecida vontade celebrado o presente protocolo de cedência, que se rege pelas seguintes cláusulas que ambos aceitam e reciprocamente se obrigam a cumprir:

Cláusula Primeira

(Objeto)

O presente Protocolo tem por objeto a cedência das instalações sitas no Parque do Bonfim, em Setúbal, União de Freguesias de Setúbal, melhor identificadas na planta que constitui o anexo I ao presente Protocolo e deste faz parte integrante.

Cláusula Segunda

(Vigência)

Um: O presente Protocolo vigora pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início na data da sua assinatura, sendo sucessivamente renovável por períodos de um ano, salvo se qualquer uma das partes o denuncie, com a antecedência mínima de 120 dias, antes dos termos inicial ou de qualquer uma das suas renovações.

Dois: Cessando a vigência do presente Protocolo, o segundo outorgante procede à entrega espaço cedido, no prazo máximo de 60 dias, no mesmo estado de conservação e funcionamento em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do mesmo.

Cláusula Terceira

(Cedência das Instalações)



Um: As instalações cedidas são a título gratuito, livre de quaisquer ónus ou encargos;

Dois: As instalações cedidas só podem ser utilizadas pela UNISETI com a finalidade exclusiva ao desenvolvimento do seu objeto social, descrito no considerando b);

Três: Em caso algum o Município autoriza a cedência, por qualquer forma ou título, e mesmo que parcial, do espaço descrito na Cláusula Primeira.

Cláusula Quarta

(Obras e Benfeitorias)

Um: O Município de Setúbal autoriza o Segundo Outorgante a realizar obras nas instalações, que sejam necessárias à adaptação das finalidades constantes do considerando b), devendo essas obras ser comunicadas por escrito ao Município de Setúbal (com descrições e projetos) com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, relativamente ao seu início;

Dois: Todas as benfeitorias realizadas nas instalações cedidas, consideram-se nelas integradas, revertendo a favor do Município de Setúbal, não havendo lugar a qualquer indemnização finda a vigência do presente protocolo.

Cláusula Quinta

(Destruição)

O segundo outorgante é responsável pela destruição total ou parcial do prédio ou de depredações nele praticados.

Cláusula Sexta



(Obrigações do Primeiro Outorgante)

O Município de Setúbal obriga-se a:

- a) Garantir a pintura exterior dos edifícios cedidos, quando a mesma se verificar não estar em boas condições;
- b) Garantir boas condições de limpeza e iluminação nas zonas limítrofes aos espaços cedidos.

Cláusula Sétima

(Obrigações do Segundo Outorgante)

A UNISETI obriga-se a:

- a) Assegurar e zelar pelo bom estado de conservação e limpeza do espaço cedido;
- b) Reparar e efetuar a respetiva manutenção dos equipamentos e das instalações;
- c) Pagar os encargos correntes que se vierem a verificar como necessários, nomeadamente com vigilância e segurança, consumos de água, eletricidade, gás, telefone, etc.;
- d) Pagar prémios de seguro de incêndio, responsabilidade civil e todos os demais legalmente exigíveis.

Cláusula Oitava

(Rescisão)

O presente Protocolo de cedência pode ser rescindido pelo Município de setúbal, se não for cumprido o disposto no número dois da cláusula terceira, ou seja, caso seja adulterado o fim a que se destina a cedência ou seja interrompida sem justificação a utilização das instalações para os fins previstos na mesma cláusula.

Cláusula Nona



(Incumprimento e Denúncia)

Um: O incumprimento de qualquer das obrigações constantes da clausula sétima, confere ao Município o direito de resolver o presente Protocolo e ordenar a desocupação do espaço cedido;

Dois: O incumprimento do presente Protocolo confere a qualquer das partes o direito de denúncia do mesmo, bem como de ver ressarcidos os danos sofridos;

Três: Quaisquer alterações efetuadas ao presente Protocolo de cedência devem ser acordadas pelas partes intervenientes e constar de Aditamentos.

O presente Protocolo é firmado em dois exemplares.

Setúbal, ____ de _____ de 2025

OPRESIDENTE DA CÂMARA

O REPRESENTANTE DA UNISETI