



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 02/2026

PROPOSTA N.º 07/2026/DAF/DICONT/SERGEP/DCDJ

Realizada em 23/01/2026

DELIBERAÇÃO N.º 32/2026

ASSUNTO: Resolução de Protocolo com o Grupo Desportivo da Fonte Nova e Cedência em Regime de Comodato da fração A do nº 62 da Rua Paulino de Oliveira, em Setúbal, ao C.A.S.A. – Cento de Apoio ao Sem Abrigo

Considerando que:

O Município de Setúbal é dono e legítimo proprietário da fração A, a que corresponde o r/c do prédio urbano sito na Rua Paulino de Oliveira, nº 62, em Setúbal descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 140, da Freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo n.º 3368, da União de Freguesia de Setúbal.

Na sequência da Deliberação n.º 610/2004, de 2 de dezembro, desta Câmara Municipal, foi cedido, através de Protocolo, celebrado entre o Município de Setúbal e o Grupo Desportivo da Fonte Nova, a fração acima identificada, por um período de 10 anos, sendo renovável por períodos iguais e sucessivos.

No dia 1 de abril de 2025 veio o Grupo Desportivo da Fonte Nova proceder à entrega das chaves das instalações cedidas, junto do Departamento de Cultura, Educação e Desporto (DCED), informando da ausência de órgãos sociais em funções e da inatividade do Grupo Desportivo, de acordo com o auto de entrega emitido.

No referido Protocolo está preconizado no nº 4.2 da Cláusula Quarta que o incumprimento das obrigações constantes no ponto 2. da Cláusula Terceira, o encerramento ou a não utilização do espaço pelo Segundo Outorgante, por período igual ou superior a 180 dias, sem justificação fundamentada e aceite pelo Primeiro Outorgante, confere a este o direito à resolução do mesmo.

A associação C.A.S.A. – Centro de Apoio ao Sem Abrigo é uma instituição particular de solidariedade social sem fins lucrativos, que tem por fim fornecer alojamento e refeições às pessoas sem abrigo e pessoas socialmente desfavorecidas, dar apoio de forma a proporcionar-lhes condições de reintegração na sociedade e fornecer apoio médico, medicamentoso, psicológico e jurídico, entre outros.

No âmbito da sua atividade, o C.A.S.A. assume-se como de interesse para o município, porquanto contribui de forma significativa para promoção da ajuda nas necessidades básicas de todos.

**NOTA INTERNA**N.º: **01/2026**Data: **14/01/2026**De : **COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**

Proc. N.º

Para : **Sra. Diretora do DURB**Assunto: **AVALIAÇÃO DO VALOR PROVÁVEL DE RENDA DA FRAÇÃO AUTÓNOMA "A", DO EDIFÍCIO LOCALIZADO NA RUA DAS OLIVEIRAS, Nº 32 TORNEJANDO PARA A RUA PAULINO DE OLIVEIRA, Nº 62, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL****A - DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO**

A pedido do DAF/DICONT/SERGEP procedeu-se à avaliação do valor provável de renda da fração autónoma "A", do edifício localizado na Rua das Oliveiras, nº 32 tomejando para a Rua Paulino de Oliveira, nº 62, descrita na Conservatória do registo Predial de Setúbal sob o nº 140, inscrita na matriz predial urbana sob o nº 3368-A, da União das Freguesias de Setúbal.

**B - CARACTERIZAÇÃO**

Trata-se de uma fração autónoma de propriedade da Câmara Municipal com área bruta privativa de 340,00 m², de um prédio em regime de propriedade de propriedade horizontal, constituído por 4 pisos destinados a habitação e comércio, localizado na Rua das Oliveiras, nº 32 tornejando para a Rua Paulino de Oliveira, nº 62, na União das Freguesias de Setúbal. De acordo com a Cademeta Predial Urbana do artigo matricial 3368-A, tem o valor patrimonial é de 292.946,52 €.

NOTA INTERNA

N.º: 01/2026

Data: 14/01/2026

C – VALOR DA FRAÇÃO

Tendo sido solicitado à Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis a avaliação do valor provável de renda da referida fração, considerou esta Comissão utilizar esse valor patrimonial tributável.

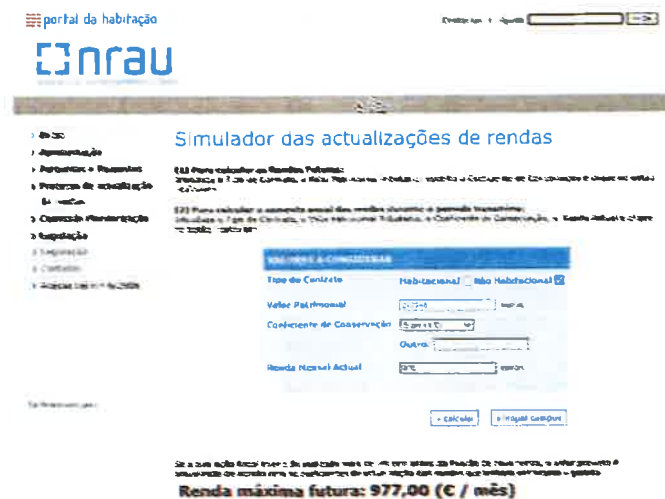
D – VALOR DA RENDA

Tendo em conta que o valor patrimonial (VP) de 292.946,52 €, considerou esta Comissão utilizar este o valor para o cálculo da renda.

A renda potencial correspondente será $R = (VP/12) \times Tc$

$$R = (292.946,52 / 12) \times 0,04 = 169,58 \text{ €}$$

Valor total proposto para a renda mensal é de 977,00 € (Cento e setenta euros)



portal da habitação

Simulador das actualizações de rendas

Valor Patrimonial: 292.946,52 €

Coeficiente de Conservação: 0,04

Renda Mensal Actual: 169,58 €

Renda máxima futura: 977,00 (€ / mês)

Deverá a presenta avaliação ser submetida a homologação da Sr.ª Vereadora do DURB e posteriormente enviada ao DAF/DICONT/SERGEF.

Setúbal, 15 de janeiro de 2026

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco



Arq. Clemente Rodrigues



Eng. José Madeira

Homologado.
15/01/2026
Joaquim

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 10 - UNIÃO FREG DE SETÚBAL (S. JULIÃO, N. S. DA ANUNCIADA E SANTA MARIA DA GRAÇA)

ARTIGO MATRICIAL: 3368 NIP:

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL sob o registo nº: 140

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: RUA DAS OLIVEIRAS Nº 32 NA PORTA DE ACESSO AOS ANDARES SUPERIORES, TORNEJA PARA A RUA PAULINO DE OLIVEIRA Nº 62 NA PORTA DO ARMAZEM Nº: 62 **Lugar:** SETUBAL
Código Postal: 2900-001 SETUBAL

Av./Rua/Praça: Ruas das Oliveiras Nº: 32 **Lugar:** Setúbal **Código Postal:** 2900-112 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Regime de Prop. Horiz.

Descrição: ESTRUTURA DE BETÃO ARMADO E ALVENARIA DE TIJOLO COM COBERTURA DE TELHA LUSA, 4 PAVIMENTOS DE ARMAZEM OU GARAGEM E HABITAÇÃO COMPORTANDO UNIDADES INDEPENDENTES E AUTÓNOMAS SUFICIENTEMENTE ISOLADAS E APTAS PARA O EFEITO EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL ABRANGENDO A ÁREA COBERTA DE 340 M2. EM QUE SE INCLUE EM COMUM: A CORRESPONDENCIA AO VESTIBULO DE ENTRADA E CAIXA DE ESCADA E DISPONDO DE LOGRADOURO

Nº de plsos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 340,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 340,0000 m² **Área bruta privativa total:** 340,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: A

Descrição: R/C 62 AO NIVEL DA RUA PAULINO DE OLIVEIRA COM 1 COMPARTIMENTO COM GRUPO DE INSTLAÇÃO SANITARIA, A UTILIZAR POR ARMAZEM DE GARAGEM. DESTINA-SE A COMERCIO

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: RUA DAS OLIVEIRAS Nº 32 NA PORTA DE ACESSO AOS ANDARES SUPERIORES, TORNEJA PARA A RUA PAULINO DE OLIVEIRA Nº 62 NA PORTA DO ARMAZEM Nº: 62 **Lugar:** SETUBAL
Código Postal: 2900-001 SETUBAL

Andar/Divisão: R/C

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Comércio **Tipologia/Divisões:** 1 **Permilagem:** 0,0130 **Nº de pisos da fracção:** 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 340,0000 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1977 Valor patrimonial actual (CIMI): €292.946,52 Determinado no ano: 2025

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 133.040,00 Coordenada Y: 173.232,00 Mod 1

do IMI nº: 1919488 Entregue em : 2008/09/03 Ficha de avaliação nº: 2463324 Avaliada em : 2008/12/30

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
262.360,00	=	615,00	x	316,0000	x	1,20	x	1,50	x	1,000	x	0,75

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo $A = (Aa + Ab) \times Caj + Ac + Ad$, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (Aa + Ab - 100,0000)$.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 01 - SETUBAL (NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 2189 Fração: A

TITULARES

Identificação fiscal: 501294104 Nome: MUNICIPIO SETUBAL

Morada: PC DO BOCAGE, SETUBAL, 2900-276 SETÚBAL

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 501294104

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501294104

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2004 Valor isento: €292.946,52

Emitido via Internet em 2026-01-07

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501294104

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

GWRSWXSQFKTM



Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção **Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento** e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.

Planta de Localização (II)

Requerente:

ID Planta: 142533

Morada:

Escala: 1:2000

Freguesia:

Data: 15/01/2026

Assunto:

Funcionário:

-67,145,66 -126,566,17

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



City as a Platform

-66,769,66 -126,960,17

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 negro, estão sobre a localização desenhada a vermelho no mapa.

4

**CONTRATO DE COMODATO DE BEM IMÓVEL, A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE
SETÚBAL E O C.A.S.A. – CENTRO DE APOIO AOS SEM ABRIGO**

Aos ____ dias do mês de ____ de 2026, no Edifício dos Paços do Município,

ENTRE,

PRIMEIRO OUTORGANTE

MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva de direito público número 501294104, com sede no Edifício dos Paços do Município, em Praça de Bocage, Setúbal, representado neste ato por _____, e que passará em seguida a ser identificado por **COMODANTE**,

E

SEGUNDO OUTORGANTE

O C.A.S.A. – CENTRO DE APOIO AOS SEM ABRIGO, pessoa coletiva n.º 506116786, com sede em _____, por neste ato representado por _____, que passarão em seguida a ser identificados como **COMODATÁRIO**.

É de livre e esclarecida vontade celebrado o presente contrato de comodato, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira



4

(Objeto)

Um: O Município de Setúbal é dono e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra "A", do prédio urbano sito na Rua Paulino de Oliveira, nº 62 – r/c, que se encontra descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 140 - A, da Freguesia de Nossa Senhora da Anunciada, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3368 - A, da União de Freguesias de Setúbal.

Dois: O presente contrato de comodato define as condições e termos de cedência ao segundo outorgante do referido imóvel, bem como as condições de manutenção e gestão.

Cláusula Segunda

(Finalidade)

Um: Pelo presente contrato, o COMODANTE entrega ao COMODATÁRIO e, este aceita, o imóvel descrito na cláusula primeira, a título gratuito e livre de quaisquer ónus ou encargos, para que este utilize no desenvolvimento exclusivo das atividades que constituam o seu objeto social.

Dois: O COMODANTE permite que o COMODATÁRIO utilize o imóvel para as finalidades descritas na segunda cláusula, e este compromete-se a respeitar integralmente as características das instalações atendendo ao fim a que se destinam, não lhe podendo dar outro uso sem expressa autorização do Município de Setúbal, nem do mesmo fazer qualquer utilização imprudente.

Cláusula Terceira

(Prazo)

Um: O presente contrato de comodato é celebrado pelo prazo de seis 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 contrato, o COMODATÁRIO entregará ao COMODANTE o imóvel, no mesmo estado de conservação e funcionamento em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do mesmo.

Cláusula Quarta
(Obrigações do Comodatário)

Na vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO obriga-se a:

1. Assumir de forma exclusiva os encargos decorrentes, entre outros, das seguintes despesas:
 - a) Despesas decorrentes da celebração de contratos de abastecimento e consumos de água, luz, gás e de outros contratos de fornecimento de bens ou serviços, relativos ao imóvel;
 - b) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do imóvel;
 - c) Pagamentos de quaisquer taxas ou tarifas;
 - d) Pagamento de prémios de seguro de incêndio, responsabilidade civil e todos os demais legalmente exigíveis, fazendo prova anualmente do respetivo pagamento, junto do Serviço de Gestão Patrimonial do Município de Setúbal;
 - e) Despesas de condomínio, com exceção de obras a realizar nas partes comuns, fazendo prova trimestral do respetivo pagamento, junto do Serviço de Gestão Patrimonial do Município de Setúbal.
2. Não afetar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina, nos termos da cláusula segunda do presente contrato;
3. Manter as instalações em perfeito estado de conservação, desenvolvendo para o efeito todas as diligências necessárias;

4. Cumprir todas as obrigações decorrentes do Regulamento do Ruído Ambiental do Município de Setúbal, do Regulamento Geral do Ruído e demais legislação relacionada;
5. Comunicar à Primeira Outorgante a alteração da morada da sede social e dos contactos convencionado para comunicações a realizar entre as partes, no prazo de cinco dias contados da sua verificação; e
6. Remeter anualmente, à Câmara Municipal de Setúbal, um relatório da atividade desenvolvida, até ao mês de março do ano civil seguinte ao que respeita.

Cláusula Quinta

(Compromisso)

Pelo presente contrato de comodato, o COMODATÁRIO, vincula-se a promover a plena utilização do equipamento, dando uso continuado e ininterrupto ao fim a que se destina o presente comodato.

Cláusula Sexta

(Benfeitorias)

Quaisquer obras que o COMODATÁRIO pretenda realizar no imóvel comodatado, necessitam de prévia autorização escrita do COMODANTE, ficando todas as benfeitorias realizadas, sujeitas ao regime previsto no nº 1 do artigo 1138º do Código Civil.

Cláusula Sétima

(Resolução)

O presente contrato poderá ser resolvido a qualquer momento pelo COMODANTE, caso o COMODATÁRIO não cumpra alguma das obrigações a que fica adstrito nos termos do presente contrato e demais resultantes do artigo 1135º do Código Civil.

Cláusula Oitava

(Normas Subsidiárias)

Nos casos omissos aplicar-se-ão as disposições constantes dos artigos 1129º a 1141º do Código Civil.

Cláusula Nona

(Foro)

As questões e litígios emergentes do presente Contrato serão dirimidos pelo tribunal competente para o efeito.

Cláusula Décima

(Comunicações)

1. Todas as comunicações relativas ao presente deverão ser dirigidas para as moradas a seguir indicadas, comprometendo-se as partes, desde já, a comunicar qualquer alteração as mesmas, responsabilizando-se pelas eventuais consequências que advierem pelo facto de não o ter feito, já que todas as comunicações e notificações considerar-se-ão válidas e eficazes, desde que enviadas para as últimas moradas conhecidas pelas Partes:

Comodante: Município de Setúbal

Morada: Praça de Bocage – 2900-276 Setúbal

Telefone: 265541500

E-mail: servico.patrimonio@mun-setubal.pt

Comodatário: C.A.S.A. – Centro de Apoio ao Sem Abrigo

Morada: _____



5

Telefone: 218680359

E-mail: nuno.jardim@casa-apoioaosemabrigo.org

2. A recusa em receber qualquer comunicação, ou não levantamento da mesma na estação de correios, quando aplicável, equivale, para todos os efeitos, como comunicação ou notificação validamente efetuada.

PRIMEIRO OUTORGANTE

SEGUNDO OUTORGANTE

Anexos: Estatutos

Ata de instalação dos Órgãos Sociais;

Ata da Tomada de Posse;

Ata de aceitação do imóvel objeto de comodato.