

B)16.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

18/2025

PROPOSTA

N.º 145/2025/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

13/08/2025

DELIBERAÇÃO N.º

502/2025

ASSUNTO:

RATIFICAÇÃO DESPACHO DE APROVAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RUA DO MORMUGÃO, N.º 42, 2.º D

No âmbito da execução da empreitada denominada “BNAUT-ARRONCHES JUNQUEIRO”, que tem por objeto obras de reabilitação, alteração e ampliação de três edifícios, funcionalmente interligados em termos de estrutura e infraestruturas, localizados no quarteirão formado pelas Rua de Arronches Junqueiro (n.ºs 45 a 53), Travessa Francisco Pereira (n.ºs 10 a 14) e Rua do Eito (n.ºs 16 a 32), em pleno Centro Histórico de Setúbal, para adaptação destes edifícios à instalação de um Centro de Acolhimento, Programa de Reinserção Social, subscrito à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, foram identificadas várias ocupações não tituladas.

Foi feito o acompanhamento aos agregados identificados, através de diversas diligências de visitas, atendimentos, informação e reforço da necessidade de desocuparem voluntariamente o imóvel ocupado.

Consignada a obra, a ocupação não titulada dos edifícios impedia a realização dos trabalhos de acordo com o planeamento apresentado, tendo a mesma sido parcialmente suspensa, podendo acarretar penalizações para o Município, nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos prazos do PRR.

Dos agregados familiares identificados apenas um tem Processo de Habitação Pública Municipal (PHPM), encontrando-se atualmente na 5.ª posição na lista de atribuição de habitação no Regime do Arrendamento Apoiado.

Trata-se de um agregado familiar composto por quatro pessoas que, não obstante o PHPM, manifestaram a intenção de prosseguir com uma solução de arrendamento provisório, com apoio do SAAS Setúbal.

Neste contexto, constatou-se a extrema dificuldade, ou mesmo impossibilidade, de resposta por parte do mercado de arrendamento para resolver a questão, quer seja pelos valores praticados e pelos respetivos rendimentos, quer seja pela discriminação verificada sobre o arrendamento a pessoas de etnia cigana.

Assim, considerando que:

- O Município de Setúbal, não possui, atualmente, qualquer habitação no Regime do Arrendamento Apoiado devoluta;
- O agregado familiar acima mencionado, manifestou a intenção de prosseguir com uma solução de arrendamento provisório;
- O Município é proprietário de um fogo com tipologia T3, sito na Rua do Mormugão, n.º 42, fração “O”, que corresponde ao 2.ºD, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Setúbal sob o artigo 2594, que não integra o Parque Habitacional e se encontra atualmente devoluto;
- Foi acordado fixar a renda em € 196,21, que corresponde à taxa de esforço de 30% do rendimento do agregado familiar;
- Compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG.

Ponderada a necessidade de desocupação dos edifícios objeto da empreitada “BNAUT-ARRONCHES JUNQUEIRO” e atendendo à situação de necessidade habitacional urgente do agregado familiar acima referido, tornou-se premente a aprovação da minuta do contrato de arrendamento, para subsequente outorga do mesmo.

Nos termos e com os fundamentos supra aduzidos e estando reunidos os requisitos constantes do n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, no uso da competência que por esta disposição legal lhe é conferida, o Presidente da Câmara Municipal proferiu despacho datado de 29 de julho de 2025, exarado na Nota Interna n.º 232/2025, em que determinou a aprovação da minuta do contrato de arrendamento do imóvel sito na Rua do Mormugão, n.º 42, 2º D, da União das Freguesias de Setúbal, que se anexa à presente proposta e que dela faz parte integrante.

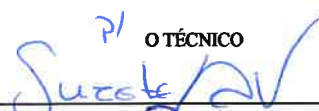

Termos em que, o despacho proferido pelo Presidente da Câmara, em 29 de julho de 2025, com a decisão de aprovação da minuta do contrato de arrendamento do imóvel sito na Rua do Mormugão, n.º 42, 2º D, da União das Freguesias de Setúbal, deverá ser sujeito a ratificação, por parte da Câmara Municipal de Setúbal.

Face ao exposto, ao abrigo e de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere:

- Ratificar o ato praticado do Presidente da Câmara Municipal constante do despacho suprarreferido, datado de 29 de julho de 2025, de aprovação da minuta do contrato de arrendamento do imóvel sito na Rua do Mormugão, n.º 42, 2º D, da União das Freguesias de Setúbal, que se anexa à presente proposta e que dela faz parte integrante para todos os devidos e legais efeitos.

Mais se propõe que a parte da ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do artigo 57º, do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Anexo I- Despacho de aprovação da minuta do contrato de arrendamento do imóvel sito na Rua do Mormugão, n.º 42, 2º D, da União das Freguesias de Setúbal

O TÉCNICO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO


O CHEFE DE DIVISÃO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; 6 Abstenções; 5 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 ATA


O PRESIDENTE DA CÂMARA


NOTA INTERNA

N.º: **232/25**

Data: **28/07/2025**

De: **SERGEP**

Proc. N.º

Para: **EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA**

ANDRÉ VALENTE MARTINS

Assunto: CONTRATO DE ARRENDAMENTO RUA DO MORMUGÃO, N.º 42, 2.º D

No âmbito da execução da empreitada denominada "BNAUT-ARRONCHES JUNQUEIRO", que tem por objeto obras de reabilitação, alteração e ampliação de três edifícios, funcionalmente interligados em termos de estrutura e infraestruturas, localizados no quarteirão formado pelas Rua de Arronches Junqueiro (n.ºs 45 a 53), Travessa Francisco Pereira (n.ºs 10 a 14) e Rua do Eito (n.ºs 16 a 32), em pleno Centro Histórico de Setúbal, para adaptação destes edifícios à instalação de um Centro de Acolhimento, Programa de Reinserção Social, subscrito à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, foram identificadas várias ocupações não tituladas.

Foi feito o acompanhamento aos agregados identificados, através de diversas diligências de visitas, atendimentos, informação e reforço da necessidade de desocuparem voluntariamente o imóvel ocupado.

Consignada a obra, a ocupação não titulada dos edifícios impede a realização dos trabalhos de acordo com o planeamento apresentado, encontrando-se mesma parcialmente suspensa, o que pode acarretar penalizações para o Município, nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos prazos do PRR.

Dos agregados familiares identificados apenas um tem Processo de Habitação Pública Municipal (PHPM), encontrando-se atualmente na 5.ª posição na lista de atribuição de habitação no Regime do Arrendamento Apoiado.

Trata-se de um agregado familiar composto por quatro pessoas que, não obstante o PHPM, manifestaram a intenção de prosseguir com uma solução de arrendamento provisório, com apoio do SAAS Setúbal. Neste contexto, constatou-se a extrema dificuldade, ou mesmo impossibilidade, de resposta por parte do mercado de arrendamento para resolver a questão, quer seja pelos valores praticados e pelos os respetivos rendimentos, quer seja pela discriminação verificada sobre o arrendamento a pessoas de etnia cigana.

Assim, considerando que:

- O Município de Setúbal, não possui, atualmente, qualquer habitação no Regime do Arrendamento Apoiado devoluta;



NOTA INTERNA

N.º: **232/25**

Data: **28/07/2025**

- O agregado familiar acima mencionado, manifestou a intenção de prosseguir com uma solução de arrendamento provisório;
- O Município é proprietário de um fogo com tipologia T3, sito na Rua do Mormugão, n.º 42, fração "O", que corresponde ao 2.ºD, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Setúbal sob o artigo 2594, que não integra o Parque Habitacional e se encontra atualmente devoluto;
- Foi acordado fixar a renda em € 196,21, que corresponde à taxa de esforço de 30% do rendimento do agregado familiar;
- Compete à Câmara Municipal adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG

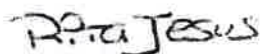
Ponderada a necessidade de desocupação dos edifícios objeto da empreitada "BNAUT-ARRONCHES JUNQUEIRO" e atendendo à situação de necessidade habitacional urgente do agregado familiar acima referido, torna-se premente a aprovação da minuta do contrato de arrendamento, para subsequente outorga do mesmo.

O n.º 3 do artigo 35.º do Anexo à Lei 75/2013, de 12 de setembro, determina que sempre que o exijam circunstâncias excecionais e urgentes e não seja possível reunir extraordinariamente a Câmara Municipal, o Presidente pode praticar quaisquer atos da competência desta, mas tais atos ficam sujeitos a ratificação na primeira reunião realizada após a sua prática, sob pena de anulabilidade.

Assim, nos termos e com todos os fundamentos supra aduzidos, uma vez que estamos perante circunstâncias excecionais e motivos de urgência, propõe-se que o Sr. Presidente da Câmara Municipal, aprove a minuta do contrato de arrendamento que se anexa à presente informação e que dela faz parte integrante para todos os efeitos legais.

Mais se propõe que seja determinada a elaboração de proposta para submeter o ato de aprovação da minuta do contrato de arrendamento a ratificação da Câmara municipal, na primeira reunião a realizar após a data da sua prolação.

À consideração superior,



Rita Penedo de Jesus



Despacho:

Nos termos e com os fundamentos constantes da presente informação e no uso da competência que me é conferida pelo artigo 35.º do Anexo I à Lei 75/2013 de 12 de setembro, na sua redação atual, aprovo a minuta de arrendamento do imóvel sito na Rua do Mormugão, n.º 42, 2ª D, da União das Freguesias de Setúbal, em anexo à presente informação.

Mais determino que se elabore proposta para submeter o presente ato de aprovação a ratificação da Câmara Municipal, na primeira reunião a realizar após a data da sua prolação.

Em 29/07/2025

O Presidente da Câmara,



André Valente Martins

RI/



MUNICÍPIO DE SETÚBAL

MINUTA CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: - MUNICÍPIO DE SETÚBAL, com o número 501294104 de Pessoa Coletiva de Direito Público, representado por André Valente Martins, natural da freguesia e concelho de Castelo Branco, com domicílio profissional no Edifício dos Paços do Concelho, portador do cartão de cidadão 02589437, válido até ao dia vinte e três de julho de dois mil e vinte e oito, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal e no âmbito das suas competências, nos termos da alínea b), do número 1 e alínea f), do número 2, do artigo 35.º, do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de doze de setembro, adiante designado por Primeiro Outorgante ou Município de Setúbal;

SEGUNDOS OUTORGANTES: – José Marcelino Garcias Barão, contribuinte fiscal n.º 271838698, cartão de cidadão n.º 15400038, válido até quinze de outubro de dois mil e trinta e quatro e Bianca Serrano Rim, contribuinte fiscal n.º 271828587, cartão de cidadão n.º 15631950, válido até dezassete de maio de dois mil e vinte e oito, adiante designados por Segundos Outorgantes ou arrendatários;

Considerando que:

- No âmbito da execução da empreitada denominada “BNAUT-ARRONCHES JUNQUEIRO”, que tem por objeto obras de reabilitação, alteração e ampliação de três edifícios, funcionalmente interligados em termos de estrutura e infraestruturas, localizados no quarteirão formado pelas Rua de Arronches Junqueiro (n.ºs 45 a 53), Travessa Francisco Pereira (n.ºs 10 a 14) e Rua do Eito (n.ºs 16 a 32), em pleno Centro Histórico de Setúbal, para adaptação destes edifícios à instalação de um Centro de Acolhimento, Programa de Reinserção Social, subscrito à Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário, foram identificadas várias ocupações não tituladas;
- Foi feito o acompanhamento aos agregados identificados, através de diversas diligências de visitas, atendimentos, informação e reforço da necessidade de desocuparem voluntariamente o imóvel ocupado;
- Consignada a obra, a ocupação não titulada dos edifícios impede a realização dos trabalhos de acordo com o planeamento apresentado, encontrando-se mesma parcialmente suspensa, o que pode acarretar penalizações para o Município, nomeadamente no que se refere ao cumprimento dos prazos do PRR.



- Dos agregados familiares identificados apenas um tem Processo de Habitação Pública Municipal (PHPM), encontrando-se atualmente na 5.ª posição na lista de atribuição de habitação no Regime do Arrendamento Apoiado.

Neste contexto, foi ajustado e reciprocamente aceite o contrato de arrendamento constante das cláusulas seguintes:

I

(Objeto do contrato)

1.O Primeiro Outorgante, na qualidade de legítimo proprietário, arrenda o fogo com tipologia T3, sito na Rua do Mormugão, n.º 42, fração "O", que corresponde ao 2.ºD, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Setúbal sob o artigo 2594.

II

(Prazo do contrato)

1.O prazo de duração do contrato de arrendamento é de 1 ano, com início em 1 de agosto de 2025, findo o qual, o presente contrato não se renovará.

III

(Renda)

1. A renda mensal é fixada no valor de € 196,21 (cento e noventa e seis euros e vinte e um cêntimos).
2. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, devendo ser paga até dia 8 desse mês, por uma das seguintes vias: Posto de Atendimento deste Município, ou Multibanco.

IV

(Mora do arrendatário)

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no nº 2 do artigo anterior, constitui-se o arrendatário em mora e a Câmara Municipal tem o direito de exigir:
 - a) O valor da renda acrescido de 15% sobre respetivo montante, se a renda for paga nos 15 dias seguintes;
 - b) Decorrido este prazo, fica o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50% do valor da mesma;
- 2.O incumprimento do estabelecido no número anterior, correspondente a mora igual ou superior a 2 meses de atraso no pagamento da renda, confere ao Município de Setúbal, o direito à resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização.



V

(Atualização da Renda)

1.A renda acordada é fixa durante o período de duração do presente contrato, não se encontrando sujeita a atualizações derivadas dos coeficientes de atualização legalmente fixados.

VI

(Uso habitacional)

1.O imóvel arrendado, destina-se exclusivamente à habitação permanente do arrendatário e do respetivo agregado familiar registado nos serviços da Câmara Municipal, não sendo permitido uso diverso daquele a que se destina.

2. A residência de outras pessoas não autorizadas no imóvel arrendado, está dependente de prévia autorização municipal.

3. É proibida a hospedagem, a sublocação, total ou parcial, ou a cedência a qualquer título do imóvel objeto do presente contrato de arrendamento, sob pena de resolução do mesmo.

VII

(Obrigações do arrendatário)

1.São obrigações do arrendatário, sem prejuízo de outras que resultem da lei:

a) Pagar a renda pontualmente;

b) Promover a instalação e ligação de contadores de água, gás, eletricidade e telefone, cujos encargos, assim como as despesas respeitantes a taxas ou licenças com tais serviços, bem como os respetivos consumos, são da sua total responsabilidade, devendo os respetivos contratos serem requisitados em seu nome;

c) Conservar o imóvel, incluindo todas as instalações de luz elétrica, água e gás, canalizações, esgotos e seus acessórios;

d) Manter e limpar o imóvel, bem como, os espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta o imóvel, indemnizando o Município de Setúbal pelas despesas efetuadas com essa reparação;

e) Não colocar objetos, nem utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns do imóvel arrendado;

f) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e/ou bem-estar dos restantes moradores, respeitando as normas constantes no Regulamento Geral do Ruído;

g) Não pôr em causa, através de ações ou comportamentos, a segurança do imóvel arrendado ou do prédio;



- h) Não violar as regras de higiene, de boa vizinhança, normas constantes do regulamento de condomínio relativo ao edificado ou outras normas definidas pelos moradores;
- i) Facultar, sempre que lhes for solicitado pela Câmara Municipal de Setúbal, o acesso ao imóvel arrendado, a fim de o examinarem, no âmbito de ações de fiscalização, vistorias ou obras;
- j) Não colocar nos terraços, varandas, ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, nem lançar ou arrastar detritos ou lixos sobre outras habitações, partes comuns ou via pública;
- l) Não ter animais domésticos no imóvel;
- m) Transportar e colocar o lixo de forma devidamente acondicionada nos contentores existentes para o efeito, situados na via pública, não colocando em risco a higiene e saúde pública;
- n) Restituir o imóvel arrendado, no fim do prazo, conservado, limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização e diligente uso, em conformidade com os fins do contrato, indemnizando a Câmara Municipal de Setúbal, de todos os prejuízos que se verificarem.

VIII

(Danos na habitação)

Se, aquando do acesso ao imóvel pelo Município de Setúbal após a cessação do contrato, houver evidências de danos no mesmo, de realização de obras não autorizadas ou de não realização de obras exigidas ao arrendatário nos termos da Lei ou do Contrato, o Município de Setúbal tem direito a exigir ao arrendatário, o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para reposição do imóvel nas condições iniciais, acrescidas de 25%.

IX

(Obras ou benfeitorias)

1. O arrendatário não poderá efetuar no imóvel quaisquer obras, sem prévia autorização da Município de Setúbal.
2. No caso de infração do disposto no número anterior, o Município de Setúbal pode resolver o presente contrato, se após notificação para o efeito, o inquilino não repuser a habitação no seu estado anterior, sem prejuízo do arrendatário ser responsável pelas despesas necessárias àquele fim.
3. Findo o arrendamento, o inquilino não tem direito a qualquer indemnização ou compensação em relação a obras ou benfeitorias que tenha executado.



X

(Cessação do contrato)

O presente contrato de arrendamento cessa por acordo das partes, resolução, renúncia, caducidade ou denúncia ao abrigo das disposições constantes das cláusulas e nos termos legais aplicáveis.

XI

(Resolução de contrato de arrendamento)

1. Constituem fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, para além dos consignados na lei, os factos seguintes:

- a) O incumprimento por parte dos arrendatários ou pelas pessoas do seu agregado familiar, de qualquer das obrigações impostas no presente contrato de arrendamento;
- b) Permitir a permanência na habitação, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Município de Setúbal;
- c) O incumprimento do pagamento da renda, correspondente a mora igual ou superior a dois meses.

XII

(Despejo)

1. Nas situações de resolução de contrato, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega do imóvel ao Município de Setúbal, cabe a esta entidade ordenar e mandar executar o despejo, podendo recorrer às autoridades policiais competentes.

2. Após a resolução do contrato e tomada de posse pelo Município de Setúbal, quaisquer bens móveis deixados no imóvel são considerados abandonados a favor da Câmara Municipal, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer compensação por parte dos arrendatários.

XIII

(Caducidade)

O presente contrato caduca:

- a) Findo o prazo estabelecido;
- b) Com a atribuição de habitação no Regime do Arrendamento Apoiado.



XIV

(Domicílio Convencionado)

Acordam as partes para os devidos efeitos, que o domicílio convencionado dos Segundos Outorgantes e respetivo agregado familiar, é o imóvel objeto do presente contrato de arrendamento.

XV

(Comunicações)

Toda e qualquer comunicação entre as partes deverá ser efetuada por escrito.

XVI

(Omissões)

Em tudo o que não estiver expressamente previsto neste contrato é regulado pelas disposições legais aplicáveis.

Setúbal, _____ de julho de dois mil e vinte e cinco

O Primeiro Outorgante

Os Segundos Outorgantes