



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 30/2020

PROPOSTA N.º 051/2020/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 01/07/2020

DELIBERAÇÃO N.º 196/2020

ASSUNTO: **Contrato de Comodato, a celebrar entre o Município de Setúbal e a Federação das Coletividades de Setúbal**

Considerando que:

A Câmara Municipal de Setúbal, reconhecendo o movimento associativo como um parceiro fundamental no desenvolvimento do concelho, apoia e colabora com associações estabelecendo relações interinstitucionais que permitem a otimização de recurso e uma intervenção pertinente e adequada às necessidades da população;

A Federação das Coletividades do Distrito de Setúbal, é uma Associação sem fins lucrativos, e uma estrutura descentralizada da Confederação Portuguesa de Coletividades de Cultura, Recreio e Desporto, que representa as coletividades ou outras associações na área da cultura, recreio e desporto do distrito de Setúbal;

Esta Associação, no âmbito da sua atividade, promove os valores do associativismo entre as Coletividades e as Comunidades Locais, com vista a satisfação e interesse comum, assume-se como de interesse para o município, porquanto contribui de forma significativa para a promoção e apoio da cultura, recreio e desporto;

O Município de Setúbal é proprietário do prédio urbano, designado por loja 1, correspondente à fração "G", do prédio sito na Praceta Francisca Peralta n.º26, em Setúbal, descrita na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 778/19891212 - "G" e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 5486 - "G", da União de Freguesias de Setúbal, a qual é objeto da minuta de contrato de cedência em regime de comodato, anexa a esta proposta, definindo as condições e termos de cedência, manutenção e gestão do imóvel, numa perspetiva de colaboração entre o Município e a Federação das Coletividades do Distrito de Setúbal;

Compete à Câmara Municipal deliberar as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes que prossigam atividades ou obras de interesse municipal e tendo em conta que o imóvel municipal vai ser utilizado pela Federação das Coletividades do Distrito de Setúbal, no desenvolvimento exclusivo das atividades que constituem o seu objeto social;

B) 8.
GAP
DAF
DICONT
SERGEP
SEEONT
TES
DEDJ

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação do imóvel, homologado em 24 de junho de 2020, nos termos do qual, foi determinado o valor de renda mensal provável para a fração de €440,00 (quatrocentos e quarenta euro).

Assim, propõe-se que:

- a) A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos das alíneas g), o) e u) do n.º1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprove a celebração do Contrato de Comodato, entre o Município de Setúbal e a Federação das Coletividades de Setúbal, cuja minuta se anexa à presente proposta e que faz parte integrante da mesma.

- b) 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, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

O TÉCNICO



O CHEFE DE DIVISÃO



O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO



O PROPONENTE



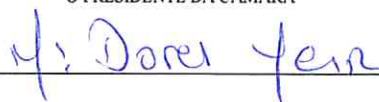
APROVADA / REJEITADA por: _____ Votos Contra: _____ Abstenções: 11 Votos a Favor.

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





- MINUTA -

CONTRATO DE COMODATO DE BEM IMÓVEL, A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL E A FEDERAÇÃO DAS COLETIVIDADES DO DISTRITO DE SETÚBAL

Aos ____ dias do mês de _____ de 2020, no Edifício dos Paços do Município,

ENTRE,

PRIMEIRO OUTORGANTE

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

E

SEGUNDO OUTORGANTE

A FEDERAÇÃO DAS COLETIVIDADES DO DISTRITO DE SETÚBAL, pessoa coletiva número 506625583, com sede em _____, neste ato representada por _____, e que passará em seguida a ser identificado como **COMODATÁRIO**,

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



Cláusula Primeira

(Objeto)

Um: O Município de Setúbal é dono e legítimo proprietário do prédio urbano, designado por loja 1, correspondente à fração "G", do n.º 26 do prédio sito Praceta Francisca Peralta, Quinta dos Vídais, União de Freguesia de Setúbal, que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 778/19891212, da referida freguesia, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 5486, da mesma freguesia.

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 passa 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 quatro 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 e consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações;
 - 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 excepção 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. Praticar horário que não pode exceder as 20 horas, salvo autorização do condomínio.
5. Remeter anualmente ao Departamento de Cultura, Desporto, Direitos Sociais e Juventude, um relatório da atividade desenvolvida, até ao mês de março do ano civil seguinte ao que respeita.

Cláusula Quinta

(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 n.º1 do artigo 1138.º do Código Civil.

Cláusula Sexta

(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 1135.º do Código Civil.

Cláusula Sétima

(Normas Subsidiárias)

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

Cláusula Oitava



(Foro)

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

PRIMEIRO OUTORGANTE

SEGUNDO OUTORGANTE

**Anexo: Estatutos; e
Termo de Posse**

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

Proc. N.º

Para : **Sr.ª Directora do DURB**

Assunto: **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL SITO NA PRACETA FRANCISCA PERALTA - LOTE 26 - FRAÇÃO G, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE SETÚBAL.**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

A pedido do DAF/DICONT/SERGEPE, procedeu-se a avaliação da fração G, de um edifício licenciado pelo processo de obras nº 227/1996 e constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Praceta Francisca Peralta, na União das Freguesias de Setúbal, de propriedade municipal para futuro arrendamento.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Planta de Localização
- Caderneta Predial - Art.º 5486, **Fração G**;
- Planta de Arquitetura;

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O bem em análise localiza-se na Praceta Francisca Peralta, lote 26, da Urbanização Quinta dos Vidais, no Casal das Figueiras, junto à Escola Básica nº 9.

A envolvente caracteriza-se pela existência de edifícios multifamiliares de médio porte com algum comércio ao nível dos pisos térreos e por moradias com um a dois pisos acima do solo. A zona apresenta fraco fluxo pedonal e rodoviário, e fraco interesse comercial.



Plantas de localização - Imagens aérea do Google Earth

3.2. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se de uma fração autónoma, destinadas a escritórios ou serviços, compostas por um sala ampla e instalação sanitária, localizadas ao nível do piso da cave de um edifício habitacional.

3.3. Áreas

Verificou-se ligeiras discrepâncias entre as áreas registadas e as áreas obtidas em medições efetuadas nas plantas de arquitetura. As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas na planta de arquitetura, por se considerarem mais fidedignas.

- Art.º 5486, Fração G: Abp 87.89 m2

3.4. Registo Fotográfico



Vista aérea



Fachada

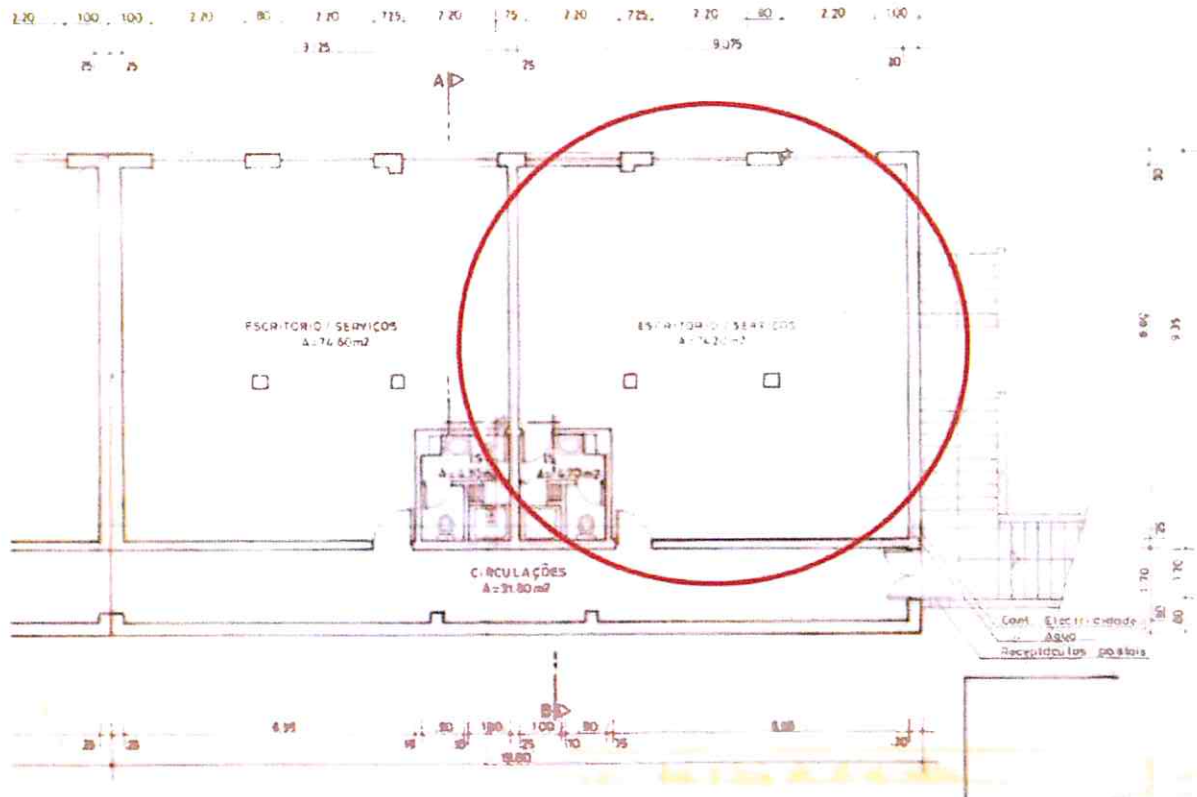


Acesso às frações



Acesso às frações

3.5. Plantas



1. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local pelo exterior.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a imóveis comparáveis que se encontram à venda na envolvente próxima, tendo sido realizada a devida homogeneização dos valores.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas nas plantas de arquitetura.

A avaliação foi efetuada no pressuposto de não existirem sobre o bem em avaliação quaisquer ónus e encargos.

O estado de conservação interior considerou-se que se encontra de acordo com o observado pelo exterior e com a idade de construção.

2. ESTUDO DE MERCADO

Não se verificou na envolvente próxima oferta de imóveis similares para arrendamento.

O estudo que se segue tem por base os elementos necessários para a realização do cálculo do PVT estimado.

Prospecção do Mercado de Arrendamento de Escritórios

Tipo	Tip.	Área m ²	Descrição	V. ABP €	Fonte
Escritório	Outr	81.0	Av. S. Francisco Xavier - União das freguesias de Setúbal	500	Remax
Escritório	Outr	60.0	Av. Luisa Todi - União das freguesias de Setúbal	490	Remax
Escritório	Outr	100.0	Zona central - União das freguesias de Setúbal	650	Linha Recta
Escritório	Outr	60.0	Zona Ribeirinha - União das freguesias de Setúbal	460	Primehouse
Escritório	Outr	78.0	Praceta Manuel Nunes - União das freguesias de Setúbal	560	Alive
Escritório	Outr	77.0	Praça de Portugal - S. Sebastião, Setúbal	600	CasaCaso

Factores de Homogeneização (II)									V _v ⁽¹⁾	V _v ⁽²⁾
Listing	Local	(l)	Idade	(l)	Área	(a)	Conserv.	(o)	Homog €/m ²	Homog €
0,90	Superior	0,9	Similar	1	Similar	1	Similar	1	5	405
0,90	Mto Sup	0,8	Similar	1	Inferior	0,9	Similar	1	5	318
0,90	Mto Sup	0,8	Similar	1	Lig Sup	1,05	Lig Sup	0,95	5	467
0,90	Mto Sup	0,8	Similar	1	Inferior	0,9	Superior	0,9	4	268
0,90	Mto Sup	0,8	Similar	1	Similar	1	Lig Sup	0,95	5	383
0,90	Mto Sup	0,8	Inferior	0,9	Similar	1	Superior	0,9	5	350

Da pesquisa efetuada, encontraram-se 6 referências apresentadas no Quadro de pesquisa de mercado. De modo a que os dados recolhidos sejam comparáveis com o imóvel em avaliação, procedeu-se à análise e homogeneização das mesmas. Tendo-se obtido um Índice de arrendamento Máximo apurado de 5 €/m² e um Índice de Venda Mínimo de 4 €/m.

3. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Art.º 5486, Fração G	Área (m2)	Valor Unitário (€/m2)	Totais Parciais (€)
Escritório	87.89	5	439,45

De acordo com os pressupostos e metodologia de avaliação aplicável aos bens em avaliação, considerou-se os seguintes valores de possível arrendamento mensal:


Valor de Provável de Renda Mensal da Fração G, Art.º 5486: **440.00 €**

Face ao exposto, solicita-se, caso se concorde, que se proceda à homologação da avaliação.

Setúbal 22 de Junho de 2020

A Comissão de Avaliação


Arq. Joaquim Branco

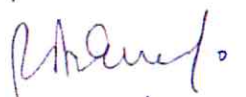

Arq. Ana Pinto


Arq. Clemente Rodrigues

José Clemente

A Presidente

pt homologar e enviar ao DAF/SERGEP


24/6/2020

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: 5486 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

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

Artigo: 3603

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: URBANIZAÇÃO QUINTA DOS VIDAIS - CASAL DAS FIGUEIRAS Nº: 26 Lugar: SETUBAL
Código Postal: 2900-138 SETUBAL

Av./Rua/Praça: URBANIZAÇÃO QUINTA DOS VIDAIS - CASAL DAS FIGUEIRAS Nº: 26 Lugar: SETUBAL
Código Postal: 2900-138 SETUBAL

CONFRONTAÇÕES

Norte: - Sul: - Nascente: - Poente: -

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: PRÉDIO URBANO, CONSTITUÍDO POR SEIS PISOS, EM REGIME DE PROPRIEDADE HORIZONTAL, COM 16 FRACÇÕES AUTÓNOMAS, OCUPANDO UMA ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE 214,70 M2.

EM COMU: ATODAS AS FRACÇÕES; FUNDAÇÕES, ESTRUTURA, COBERTURA, REDES GERAIS DE ÁGUA, ESGOTOS, GÁS, ELECTRICIDADE E DEMAIS PARTES DESCRIMINADAS NA LEI.

ÀS FRACÇÕES "G" E "H": CORREDOR DE CIRCULAÇÃO COM A ÁREA DE 41,80 M2

ÀS FRACÇÕES "I" A "Q": A CAIXA DE ESCADA COM A ÁREA DE 16,56 M2

ÀS FRACÇÕES DE "A" A "F" TEM ENTRADA PELO ALÇADO TARDOZ DO EDIFÍCIO

ÀS FRACÇÕES DE "G" A "Q" TEM ENTRADA PELO ALÇADO LATERAL DIREITO DO EDIFÍCIO.

Nº de pisos do artigo: 6

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 214,7000 m² Área de implantação do edifício: 214,7000 m² Área bruta privativa total: 960,0000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: G

Descrição: CAVE, ADJACENTE AO ALÇADO LATERAL DIREITO DO EDIFÍCIO, DESTINADA A ESCRITÓRIO OU SERVIÇOS, COMPOSTA DE UMA SALA AMPLA E 1 INSTALAÇÃO SANITÁRIA, COM UMA ÁREA DE 86,45 M2.

Handwritten signatures and initials.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: URBANIZAÇÃO QUINTA DOS VIDAIS - CASAL DAS FIGUEIRAS Nº: 26 Lugar: SETUBAL

Código Postal: 2900-138 SETUBAL

Andar/Divisão: CAVE

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 90,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 86,4500 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1999 Valor patrimonial actual (CIMI): €76.144,61 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 132.361,00 Coordenada Y: 173.655,00 Mod 1 do

IMI nº: 2076452 Entregue em : 2009/01/30 Ficha de avaliação nº: 2617925 Avaliada em : 2009/02/25

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
70.370,00	=	609,00	x	86.4500	x	1,10	x	1,35	x	1,000	x	0,90

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) x 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) x Caj = 1,00 x (Aa + Ab - 0,0000) Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab

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

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 01 - SETUBAL (NOSSA SENHORA DA ANUNCIADA) (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 4483 Fracção: G

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: N P CAMARA SETUBAL

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 501294104

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 2004 Valor isento: €76.144,61

Obtido via internet em 2020-05-13

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

RS 73 *Ant*