

B) 37.
GAP
DAF
DICONI
SERGEP
GAPAI



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

07/2021

PROPOSTA

N.º 53A/2021/DAF/DICONI/SERGEP

Realizada em

02/12/2021

DELIBERAÇÃO N.º

141A/2021

ASSUNTO: CONTRATO DE COMODATO, A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL E O CENTRO CICLISTA AZEITONENSE

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.

Assim, considerando que,

O *Centro Ciclista Azeitonense* tem a sua sede social no edifício municipal da antiga escola primária de Aldeia de Irmãos, o qual utiliza desde 1996, sem que, no entanto, haja sido formalizado o respetivo contrato de cedência;

O Município de Setúbal é dono e legítimo proprietário do mencionado prédio, designado por antiga Escola Primária de Aldeia de Irmãos, sito na Rua da Escola, em Aldeia de Irmãos, Azeitão, da União de Freguesias de Azeitão, Setúbal, que se encontra descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 8518, da freguesia de São Lourenço, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3782, da União das Freguesias de Azeitão;

Sendo o Centro Ciclista Azeitonense um clube que desenvolve a prática de ciclismo de estrada e de BTT, filiando regularmente, ao longo dos anos, entre três e quatro dezenas de praticantes na Federação de Ciclismo, e organizando anualmente o Prémio Juvenil da Aldeia da Piedade, entende-se justificar-se a regularização da cedência, através da celebração de contrato de comodato, com as condições e termos de cedência, manutenção e gestão do referido imóvel, numa perspetiva de colaboração entre o Município e o *Centro Ciclista Azeitonense*, definidas nos termos da minuta de contrato de cedência em regime de comodato, anexa a esta proposta;

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 pelo *Centro Ciclista Azeitonense*, no desenvolvimento exclusivo das atividades que constituem o seu objeto social;

Pela Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis, foi elaborado relatório de avaliação do imóvel, em 21/11/2021, nos termos do qual, foi determinado o valor provável de renda mensal de €610,50 (seiscentos e dez Euro e cinquenta cêntimos).

Nestes termos, propõe-se que:

- a) A Câmara Municipal de Setúbal, nos termos das alíneas g), o) e u) do n.º 1 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 o *Centro Ciclista Azeitonense*, com o NIPC 503657743, cuja minuta se anexa à presente proposta e que faz parte integrante da mesma; e

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, do Anexo I à 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 ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA



- MINUTA -

CONTRATO DE COMODATO DE BEM IMÓVEL, A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL O CENTRO CICLISTA AZEITONENSE

Aos ____ dias do mês de _____ de 2021, 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

O **CENTRO CICLISTA AZEITONENSE**, pessoa coletiva número 503657743, 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 designado por antiga Escola Primária de Aldeia de Irmãos, sito na Rua da Escola, em Aldeia de Irmãos, Azeitão, da União de Freguesias de Azeitão, Setúbal, que se encontra descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o n.º 8518/20111118, da freguesia de São Lourenço, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 3782, da União de Freguesias de Azeitão.

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
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. 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

(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 n.º1 do artigo 1138.º 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 1135.º do Código Civil.

Cláusula Oitava

(Normas Subsidiárias)

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



Cláusula Nona

(Foro)

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

PRIMEIRO OUTORGANTE

SEGUNDO OUTORGANTE



NOTA INTERNA

N.º: **21/2021**

Data: **21/11/2021**

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

Proc. N.º

Para : **À Direção do DURB**

Assunto: **RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DA ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DA ALDEIA DE IRMÃOS, LOCALIZADA NA RUA JOSÉ AUGUSTO COELHO, EM ALDEIA DE IRMÃOS, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO.**

1. DESCRIÇÃO DO PEDIDO E ENQUADRAMENTO

A pedido do DAF/DICONT/SERGEPE, procedeu-se a avaliação da antiga Escola Primária da Aldeia de Irmãos, localizada na Rua José Augusto Coelho, em Aldeia de Irmãos, em área de Parque Natural da Arrábida, na União das Freguesias de Azeitão (antiga São Lourenço), para futuro arrendamento para instalação de sede de associação.

2. ELEMENTOS BASE PARA A AVALIAÇÃO

O relatório baseou-se na seguinte documentação facultada:

- Planta de Localização,
- Caderneta Predial;
- Visita ao Local.

3. CARACTERÍSTICAS

3.1. Da Localização

O bem em análise localiza-se no lado sul da Rua José Augusto Coelho em Aldeia de Irmãos, é acessado por arruamento sem topónimo perpendicular a este último, encontrando-se implantado em área do Parque Natural da Arrábida, na União das Freguesias de Azeitão (antiga São Lourenço).

A envolvente caracteriza-se pela proximidade da Aldeia de Irmãos do lado sul do arruamento e por edificado disperso existente na área do Parque Natural da Arrábida. A zona apresenta fraco fluxo pedonal e fraco interesse comercial.





NOTA INTERNA

N.º: **21/2021**

Data: **21/11/2021**



Plantas de localização e Vista do edifício - Imagens aérea do Google Earth

3.2. Do Bem em Avaliação

O bem em avaliação trata-se da antiga Escola Primária da Aldeia de Irmãos, construída nos anos 40 ao abrigo do Plano Centenário, localizada em área rural do Parque Natural da Arrábida. Esta escola está implantada num terreno com a área de 1.685,30 m², composta por hall, sala de aulas, instalações sanitária e alpendre, com a área bruta privativa de 162,80 m².



4. METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

A metodologia da presente avaliação compreendeu uma visita ao local, de forma a avaliar o estado de conservação do edifício e espaços exteriores. Fomos informados da inacessibilidade às instalações sanitárias por se encontrarem degradados e verificamos a falta de tratamento dos espaços exteriores.

Foi efetuada uma aferição dos valores de mercado relativamente a imóveis comparáveis que se encontram no mercado na envolvente próxima, situação que não foi encontrada, em virtude de se tratar de um edifício singular.

As áreas consideradas para efeitos de avaliação, foram obtidas na caderneta predial.

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

Em virtude de se tratar de um edifício singular em área rural do Parque Natural da Arrábida, a necessitar de obras de beneficiação para a sua devida utilização e pelo fato de não ter sido possível encontrar referências comparativas para a avaliação, considerou esta Comissão a aplicação de um valor minorado em 75% do valor aplicado de 5 €/m² para serviços na cidade de Setúbal. Assim considera-se o valor de arrendamento de 3,75 €/m.



NOTA INTERNA

N.º: **21/2021**

Data: **21/11/2021**

5. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

	Área (m ²)	Valor Unitário (€/m ²)	Totais Parciais (€)
Escola	162,80	3,75	610,50

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

Valor Provável de Renda Mensal da **Escola**:

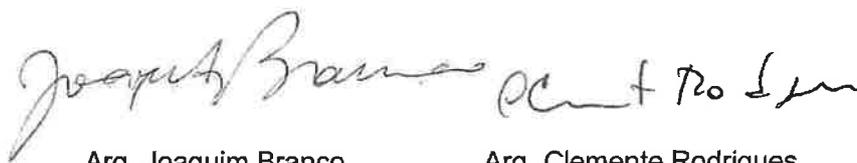
610,50 €

SEISCENTOS E DEZ EUROS E CINQUENTA CENTIMOS

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

Setúbal 21 de Novembro de 2021

A Comissão de Avaliação



Arq. Joaquim Branco

Arq. Clemente Rodrigues

Eng. José Madeira

Requerente:

Escala: 2000

Local:

Data de Emissão: 22/11/2021

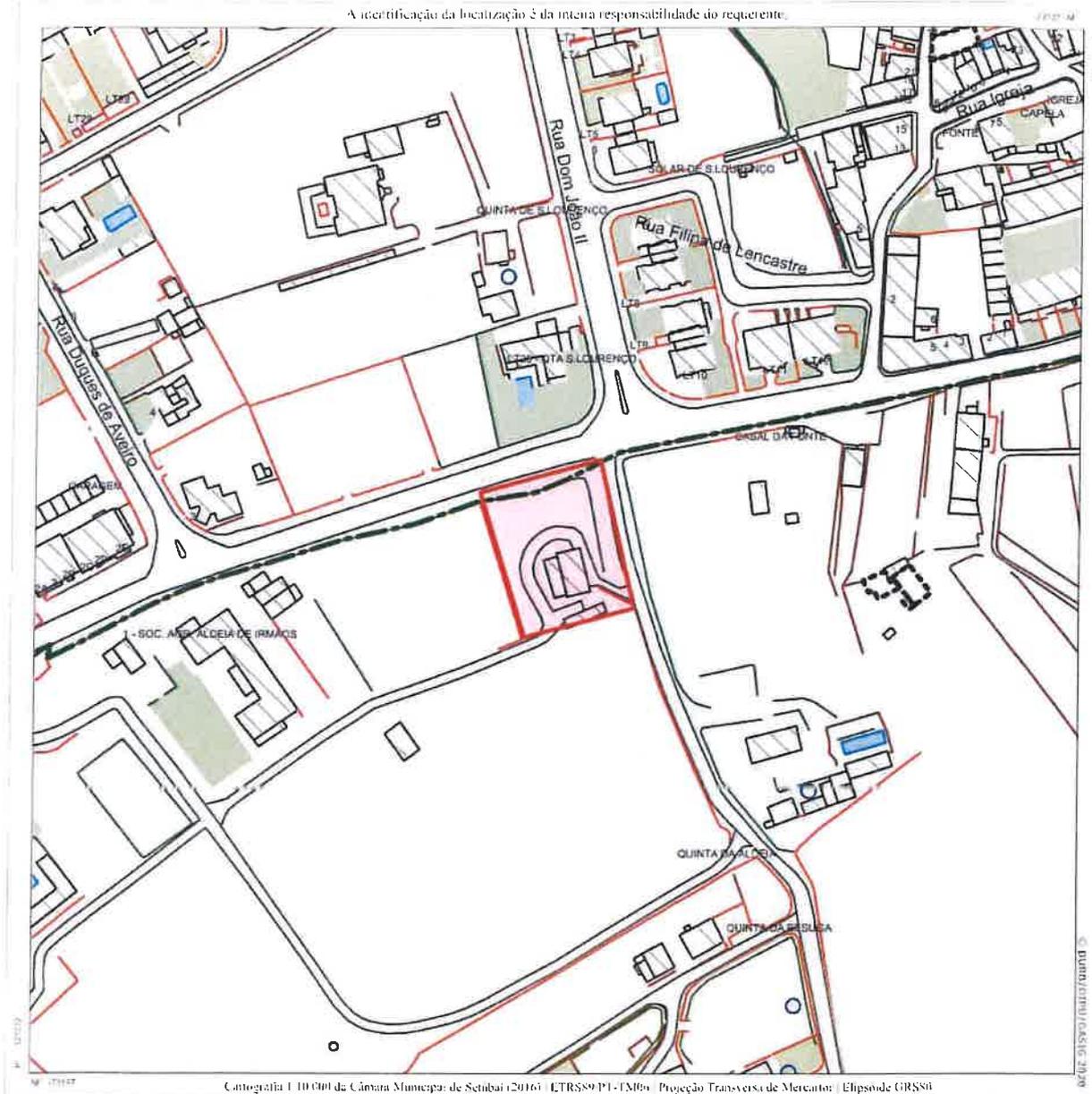
Freguesia:

Guiá n.º:

Assunto:

Funcionário:

A identificação da localização é da inteira responsabilidade do requerente.



Validade de 1 ano a partir da data de emissão.

Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Setúbal
Edifício dos Ciprestes - Avenida dos Ciprestes nº15 - 2900-319 SETÚBAL Tel. 265 541 620

www.mun-setubal.pt

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 09 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AZEITÃO (SÃO LOURENÇO E SÃO SIMÃO)

ARTIGO MATRICIAL: 3782 NIP:

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL CONCELHO: 12 - SETUBAL FREGUESIA: 04 - S. LOURENÇO (EXTINTA) Tipo: URBANO

Artigo: 3517

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: ESCOLA PRIMÁRIA - ALDEIA DE IRMÃOS Lugar:

Av./Rua/Praça: ESCOLA PRIMÁRIA - ALDEIA DE IRMÃOS Lugar: - Código Postal: 2925-002 AZEITÃO

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susp. de Utiliz. Independente

Descrição: PRÉDIO URBANO DESTINADO A ESCOLA PRIMÁRIA COM A ÁREA COBERTA DE 162,80M2 E LOGRADOURO COM A ÁREA DE 1522,50M2. É CONSTITUIDO POR 1 SÓ PAVIMENTO, 1 SALA DE AULAS E INSTALAÇÕES SANITÁRIAS.

Afectação: Serviços Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 1.685,3000 m² Área de implantação do edifício: 162,8000 m² Área bruta de construção: 162,8000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 162,8000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1990 Valor patrimonial actual (CIMI): €110.385,83 Determinado no ano: 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 121.760,00 Coordenada Y: 171.862,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} Vt^* & = & Vc & \times & A & \times & Ca & \times & Cl & \times & Cq & \times & Cv \\ 105.840,00 & = & 603,00 & \times & 170,6445 & \times & 1,10 & \times & 1,70 & \times & 1,000 & \times & 0,55 \end{array}$$

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 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 5822007 Entregue em : 2012/12/20 Ficha de avaliação nº: 8646069 Avaliada em :

2013/03/15

TITULARES

Identificação fiscal: 501294104 Nome: MUNICIPIO SETUBAL

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

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: DESCONHECIDO

ISENÇÕES



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVICO DE FINANÇAS: 3530 - SETUBAL 2.

Identificação fiscal: 501294104

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT Início: 1989 Valor isento:

€110.385,83

Obtido via internet em 2021-11-22

O Chefe de Finanças

(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 501294104

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

Q441BLDCBQJ1



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.

73

Qe t