

B) 159



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 21 / 2022

PROPOSTA

N.º 2532/2022/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 12/10/2022

DELIBERAÇÃO N.º 3466 / 2022

ASSUNTO: CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E DE COMODATO – FESTROIA

O Município de Setúbal mantém com a *Associação Cultural Festival Internacional de Cinema de Troia (FESTROIA)* uma estreita parceria na área da programação de cinema e, após obras de reabilitação do Cinema Charlot - Auditório Municipal, assumiu a total responsabilidade da programação regular deste equipamento.

A sala afirmou-se, desde então, como uma das referências culturais de Setúbal, assegurando uma programação cinematográfica diária de qualidade. Tal proporcionou que o Cinema Charlot - Auditório Municipal passasse a integrar a Europa Cinemas, rede europeia de salas de cinema, pela qualidade da programação exibida e a CICAIE - Confederação Internacional dos Cinemas de Arte e Ensaio.

Além do referido anteriormente, a Associação é parceira ativa e fundamental para a realização do evento Film Fest – Festival de Cinema Musicado ao Vivo, organizado por este Município, e organiza anualmente o Festival CLIT- Cinema em Locais Inusitados e Temporários, que decorre em vários locais e equipamentos culturais de Setúbal.

Assim, considerando que,

Desde 2007, a FESTROIA encontra-se sedeadada e instalada na Rua José António Januário da Silva, n.º 11-A, fração cedida pelo Município de Setúbal, a qual foi objeto de arrendamento pelo mesmo para este fim, cuja renda atualmente correspondia a 518,79€ (Quinhentos e Dezoito euros e Setenta e Nove cêntimos);

Veio agora o senhorio proceder à cessação do contrato de arrendamento, pelo que, sendo fundamental que a associação usufrua de um espaço que lhe permita continuar a desenvolver o seu trabalho, procurou o Município forma de poder reinstalar a FESTROIA;

Foi encontrado o espaço correspondente à letra F do 4.º Andar, a qual se encontra inscrita na respetiva matriz predial urbana, sob o artigo 3385 – Fração “BL”, da União das Freguesias de Setúbal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 97 – BL da freguesia de São Julião, Concelho de Setúbal, sito em Avenida 5 de Outubro, 146 a 148 e Rua Joaquim Brandão, nº 2, o qual, o proprietário dará de arrendamento ao Município de Setúbal, por uma renda mensal de 380€ (trezentos e oitenta euros);

Por sua vez, este Município cederá o mesmo imóvel à Associação Cultural FESTROIA, para que este a utilize para instalação de sede e no desenvolvimento exclusivo das atividades que constituam o seu objeto social, formalizada através de contrato de comodato que define as condições e termos de cedência do referido imóvel, bem como as condições de manutenção e gestão.

Nestes termos, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal:

- a) Nos termos da alínea g), do n.º 1, do Artigo 33.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, delibere, o arrendamento a RUI LIMA CONSULTORIA UNIPessoal, LDA., com o número de pessoa coletiva 506105288, do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, correspondente à letra F do 4.º Andar, a qual se encontra inscrita na respetiva matriz predial urbana, sob o artigo 3385 – Fração “BL”, da União das Freguesias de Setúbal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 97 – BL da freguesia de São Julião, Concelho de Setúbal, sito em Avenida 5 de Outubro, 146 a 148 e Rua Joaquim Brandão, nº 2, com a renda mensal de 380€ (trezentos e oitenta euros), conforme minuta que se anexa, a qual faz parte integrante desta proposta (Anexo I);
- b) Nos termos das alíneas g), o) e u) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I, à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, delibere o comodato do imóvel identificado supra e celebração do respetivo Contrato, entre o Município de Setúbal e a Associação Cultural Festival Internacional de Cinema de Troia (FESTROIA), pessoa coletiva número 501886109, cuja minuta se anexa e integra esta proposta (Anexo II).

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 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;

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 ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

Entre:

PRIMEIRO CONTRAENTE: RUI LIMA CONSULTORIA UNIPESSOAL, LDA., sociedade por quotas, com o número de pessoa coletiva 506105288, com sede na Avenida 5 de Outubro, número 148 - 4.º A, 2900-309 Setúbal, na qualidade de proprietário, neste ato representado pelo seu sócio gerente, Rui Vaz Teixeira Cordeiro de Lima, contribuinte fiscal nº 151400970, adiante designada, como **Senhorio e Primeiro Contraente**.

E

SEGUNDO CONTRAENTE: MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva de direito público número 501294104, com sede no edifício dos Paços do Município, em Setúbal, em Praça de Bocage, Setúbal, representado neste ato por André Valente Martins, casado, natural da Freguesia de Castelo Branco, Concelho de Castelo Branco, com domicílio profissional no edifício dos Paços do Concelho, portador do cartão de cidadão 02589437 4ZX3, válido até 23/07/2028, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, adiante designada, como **Arrendatário e Segundo Contraente**,

É celebrado o presente contrato que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O **Primeiro contraente** é dono e legítimo proprietário do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, correspondente à letra F do 4.º Andar, a qual se encontra inscrita na respetiva matriz predial urbana, sob o artigo 3385 – Fração “BL”, da União das Freguesias de Setúbal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 97 – BL da freguesia de São Julião, Concelho de Setúbal, sito em Avenida 5 de Outubro, 146 a 148 e Rua Joaquim Brandão, nº 2.

CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente contrato, o **Primeiro contraente** dá de arrendamento ao **Segundo contraente**, e este reciprocamente toma de arrendamento, a fração “BL” do prédio urbano, no estado em que se encontra, incluindo aparelho de ar condicionado, e identificado na cláusula primeira deste contrato, o qual seguirá o regime do NRAU, (Art.º 1108 e seguintes do Código Civil).

CLÁUSULA TERCEIRA

1. O local arrendado destina-se à instalação de sede de associações, para que estas o utilizem no desenvolvimento exclusivo das atividades que constituem o seu objeto social e de interesse para o município, ou destina-se ao exercício da atividade da **Segunda Contraente**, não lhe podendo ser dado outro destino.
2. Para além das sublocações destinadas a titular os usos previstos no número anterior, o Município não poderá proceder a qualquer outra sublocação sem a devida autorização por escrito do **Primeiro Contraente**.

CLÁUSULA QUARTA

1. O arrendamento uno e individual, será feito por um prazo de **5 (cinco) anos** de duração efetiva, com início em 13 de outubro de 2022 e termo em 12 de outubro de 2027, podendo renovar-se automática e sucessivamente por períodos de 1 (um) ano, se não for denunciado pelas partes.

2. a) A **Segunda Contraente** pode impedir a renovação automática mediante comunicação ao **Primeiro Contraente**, com uma antecedência não inferior a 30 (trinta) dias do termo do contrato ou da sua renovação e obriga-se a deixar visitar o imóvel durante este espaço de tempo para futuro arrendamento;

b) As partes podem, a todo o tempo, por acordo entre ambas, revogar o presente contrato, mediante acordo escrito, com uma antecedência não inferior a 120 (cento e vinte) dias, da data da cessação do contrato ou da sua renovação.

CLÁUSULA QUINTA

1. A renda mensal é de **€ 380 (trezentos e oitenta Euro)**.

2. A renda será atualizável anualmente de acordo com o coeficiente aprovado pelo Governo.

3. A renda deverá ser paga entre o dia 1 (um) e 8 (oito) do mês anterior àquele a que disser respeito, por transferência bancária para o IBAN PT50 0007 0000 0020 2574 51023.

CLÁUSULA SEXTA

1. O **Primeiro Contraente** entrega as chaves e autoriza a **Segunda Contraente** a proceder à sua instalação no local arrendado.

CLÁUSULA SÉTIMA

Fica proibido à **Segunda Contraente**, sob pena de imediata rescisão deste contrato e de responder por perdas e danos, depositar ou arrendar no local arrendado materiais corrosivos, explosivos, inflamáveis ou de qualquer forma perigosos à conservação e segurança do Edifício.

CLÁUSULA OITAVA

Todas as benfeitorias inamovíveis efectuadas no local arrendado ficarão imediatamente a ser pertença do mesmo, não podendo invocar-se direito de retenção ou exigir-se indemnização por benfeitorias.

CLÁUSULA NONA

1. A **Segunda Contraente**, obriga-se a usar com prudência e zelo o local arrendado, bem como a mantê-lo em perfeito estado de conservação, realizando para isso a suas expensas, todas as obras de conservação ordinária que se mostrem necessárias e adequadas, ressalvando o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização no decurso do tempo de vigência do contrato.

2. A **Arrendatária** apenas pode executar quaisquer obras quando seja autorizada, por escrito, pelo **Senhorio**.

3. Permitir que o **Senhorio** ou quem o representa visite o local arrendado, desde que esta avise antecipadamente a **Arrendatária** com uma antecedência mínima de dois dias.

4. Findo o contrato, a **Segunda Contraente** fica obrigada a entregar o espaço no estado em que o recebera, livre e devoluto de pessoas e bens e nas condições estabelecidas anteriormente, sem prejuízo do desgaste natural da sua utilização, no primeiro dia útil seguinte àquele em que o contrato caducar.

5. No momento da restituição do local arrendado por força da cessação do arrendamento, por qualquer causa, poderá haver lugar a uma vistoria a realizar pelo **Senhorio** ou por qualquer outra entidade expressamente mandatada por este para o efeito, na presença da **Arrendatária**, sendo lavrado auto do qual constem as anomalias, deteriorações ou deficiências que não sejam, na opinião convenientemente fundamentada do **Senhorio** ou de quem o representar, decorrentes de uma utilização normal do prédio, e o prazo eventualmente fixado pelo **Senhorio** para a **Arrendatária** proceder à respetiva eliminação. Caso a **Arrendatária** não proceda à eliminação das anomalias, deficiências ou deteriorações verificadas, poderá o **Senhorio** mandar executar as obras necessárias para o efeito, as expensas da **Arrendatária**.

CLÁUSULA DÉCIMA

A **Segunda Contraente** é responsável pelo pagamento das despesas inerentes ao abastecimento de água e ao fornecimento de eletricidade, relativas ao período de vigência deste contrato, pelo que se compromete a fazer a transferência de titularidade dos respectivos contratos de prestação de serviços para o seu nome.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Mais declararam que, ao abrigo do número 1, do artigo 40.º, da Lei número 15/2013, de 8 de fevereiro, o contrato aqui titulado, não foi objeto de intervenção de mediador imobiliário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

1. O presente contrato rege-se, em todos os seus aspectos pela **Lei Portuguesa**.
2. Para todas as questões emergentes da interpretação e execução do presente contrato, as partes aqui contraentes determinam como foro competente o da **Comarca de Setúbal**, com expressa renúncia e qualquer outro.

Setúbal, 13 de outubro de 2022.

O PRIMEIRO CONTRAENTE:

O SEGUNDO CONTRAENTE:

_____ 



- MINUTA -

CONTRATO DE COMODATO DE BEM IMÓVEL, A CELEBRAR ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL E A ASSOCIAÇÃO CULTURAL FESTIVAL INTERNACIONAL DE CINEMA DE TROIA (FESTROIA)

Aos ____ dias do mês de _____ de 202__, no Edifício dos Paços do Município,

ENTRE,

PRIMEIRO OUTORGANTE

O MUNICÍPIO DE SETÚBAL, pessoa coletiva de direito público com o número 501294104, representado por (...) e que passará em seguida a ser identificado por **COMODANTE**,

E

SEGUNDO OUTORGANTE

Associação Festival Internacional de Cinema de Troia (FESTROIA), Associação Cultural, pessoa coletiva número 501886109, 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 arrendatário do prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal correspondente à letra F do 4.º Andar, a qual se encontra inscrita na respetiva matriz predial urbana, sob o artigo 3385 – Fração “BL”, da União das Freguesias de Setúbal, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 97 – BL da freguesia de São Julião, Concelho de Setúbal, sito em Avenida 5 de Outubro, 146 a 148 e Rua Joaquim Brandão, nº 2.

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 a utilize para instalação de sede e 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 no número um da cláusula segunda, 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, nem por qualquer forma o ceder a terceiros.

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 23 horas, salvo autorização do condomínio.
5. Contribuir para o desenvolvimento da comunidade local, promovendo, nomeadamente, atividades de carácter cultural e artístico no seu âmbito de intervenção, abertas a essa comunidade;
6. Colaborar com o Primeiro Outorgante na organização de programas de atividades de natureza cultural e artística, a acordar anualmente;
7. Remeter anualmente ao *Departamento de Cultura, Desporto, Direitos Sociais, Saúde e Juventude (DCDJ)* da 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 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
(Revogação de Protocolo Celebrado)**

Com a celebração do presente contrato, considera-se revogado o Protocolo celebrado entre as partes, em 23/02/2007, tendo por objeto a cedência do prédio sito na Rua José António Januário da Silva, n.º 11-A (2.º e 3.º andares).

**Cláusula Nona
(Normas Subsidiárias)**

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

**Cláusula Décima
(Foro)**

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

PRIMEIRO OUTORGANTE

SEGUNDO OUTORGANTE