

B114.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 26/2022

PROPOSTA

N.º 2980/2022/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em 07/12/2022

DELIBERAÇÃO N.º 4108/2022

ASSUNTO: CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO - SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE SETÚBAL

A Câmara Municipal aprovou na Reunião pública extraordinária de 24 de novembro de 2021, o regresso dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento à gestão pública municipal e a consequente reativação dos Serviços Municipalizados de Setúbal.

A exploração dos sistemas de captação, tratamento e distribuição de água para consumo público e de recolhas, tratamento e rejeição e de efluentes do concelho de Setúbal foi concessionada em 1997, por um prazo de 25 anos, à empresa Águas do Sado, cujo contrato termina a 17 de dezembro de 2022.

Neste enquadramento, a Autarquia entendeu estarem reunidos *"os pressupostos jurídicos e económico-financeiros para se enveredar pelo modelo da gestão direta"*, por meio dos Serviços Municipalizados de Setúbal, *"estrutura à qual a exploração dos serviços em causa se encontrava entregue previamente"* à concessão das Águas do Sado.

Encontrando-se em curso o processo de instalação dos Serviços Municipalizados de Setúbal, importa criar as condições para o acolhimento adequado dos Serviços.

Enquanto não estão reunidas as condições para a imediata mudança definitiva, entendeu-se que seria profícuo a manutenção da atividade nas atuais instalações, as quais correspondem aos seguintes prédios:

1. Fração autónoma designada pela letra "A", do prédio urbano sito na Av. 5 de outubro, número 3A, União de freguesias de Setúbal, em Setúbal, descrito na 1ª C.R. Predial de Setúbal, sob o número 341, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2384, da União de freguesias de Setúbal;
2. A loja no rés-do-chão, com entrada pelo número 101, do prédio urbano sito na Av. 5 de Outubro, n.º 93, 95, 97, 99 e 101, União de freguesias de Setúbal, concelho de Setúbal, descrito na 1ª C.R. Predial de Setúbal, sob o número 985, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o art.º 3979 da União de freguesias de Setúbal.

Neste sentido, e 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, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal delibere, o arrendamento, a Herdeiros de Dina Teresa Kaiseler Gonçalves, com o número de identificação fiscal de herança 748455639, representada por Fernando Artur de Oliveira de Almeida, contribuinte número 113957068, dos supramencionados prédios urbanos, conforme Minutas que se anexam, as quais fazem parte integrante desta Proposta.

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; 6 Abstencões; 5 Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3, do Artigo 57.º, da Lei n.º 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

- Minuta -

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Partes:

Herdeiros de Dina Teresa Kaiseler Gonçalves, com o número de identificação fiscal de herança 748455639, representada por **FERNANDO ARTUR DE OLIVEIRA DE ALMEIDA**, com o NIPC n.º 113957068, (...), adiante designada por **Primeiro Outorgante ou Senhorio**.

E

MUNICÍPIO DE SETÚBAL, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Bocage, em Setúbal, pessoa coletiva de direito público nº 501294104, neste ato devidamente representada por (...), adiante designada por **Segunda Outorgante ou Arrendatária**;

Pressupostos:

- A. O Senhorio é possuidor e legítimo proprietário da fração autónoma designada pela letra "A", do prédio urbano sito na Av. 5 de outubro, número 3A, União de freguesias de Setúbal, em Setúbal, descrito na 1ª C.R. Predial de Setúbal, sob o número 341, da Freguesia de São Julião, e inscrito na matriz predial urbana, sob o artigo 2384, da União de freguesias de Setúbal.
- B. Ambas as Partes têm interesse, o Senhorio em dar de arrendamento e a Arrendatária em tomar de arrendamento, a loja sita no rés-do-chão, com entrada pelo nº3A, da Av. 5 de Outubro, em Setúbal, e interligada com um compartimento na cave tendo em vista a sua utilização no âmbito da atividade dos Serviços Municipalizados de Setúbal, sendo esse conjunto adiante designado abreviadamente por "Loja".
- C. A Loja identificada no Considerando A) destina-se a Serviços e tendo sido atribuída a licença de utilização nº394, emitida em 2/2/94 pela Câmara Municipal de Setúbal.

D. A loja identificada no Considerando A) têm Certificado Energético nº SCE156340019, que se anexa ao presente contrato no **Anexo I**.



É livremente de boa-fé celebrado entre as **Partes** e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento de imóvel para fins não habitacionais, o qual se rege pelos pressupostos supra e pelas seguintes cláusulas:

1. OBJECTO E USO

- 1.1. Pelo presente Contrato, o **Senhorio** dá a **Loja** em arrendamento à **Arrendatária**, que por sua vez a aceita de arrendamento;
- 1.2. A **Loja** cujo arrendamento é aqui acordado destina-se à atividade dos serviços Municipalizados de Setúbal, atividade essa que será desenvolvida pela **Arrendatária**.

2. ENTREGA DA LOJA

- 2.1. O **Senhorio** entrega a **Loja** à **Arrendatária** nas condições em que se encontra atualmente;
- 2.2. A **Loja** possui aparelhos de ar condicionado e central de deteção de incêndios, sendo da responsabilidade da **Arrendatária** a manutenção dos mesmos.
- 2.3. A **Arrendatária** terá igualmente a responsabilidade de manutenção das 2 bombas de esgoto inseridas na fossa séptica existente na cave.

3. PRAZO E RENOVAÇÃO CONTRATUAL

- 3.1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 1 (um) mês, com início em 1 de janeiro de 2023, e termo a 31 de janeiro de 2023;
- 3.2. No silêncio das **Partes**, o Contrato renova-se, sucessivamente, por períodos de 1 (um) mês;
- 3.3. A oposição à renovação contratual deduzida por qualquer uma das **Partes** deverá ser comunicada com a antecedência mínima de 15 dias;

4. RENDA

- 4.1. A renda mensal acordada entre as **Partes** é de 2750,00 € (Dois mil setecentos e cinquenta euros). Caso o contrato de arrendamento seja renovado

automaticamente, o valor da renda, a partir do segundo mês, passará a ser de 2500,00 (Dois mil e quinhentos euros);

- 4.2. A renda será anualmente atualizada, de acordo com o coeficiente legal de atualização;
- 4.3. Neste ato, e em conformidade com o consignado na presente cláusula, a **Senhoria** recebe da **Arrendatária** a quantia de 2750,00€ (Dois mil setecentos e cinquenta euros), referente à renda do mês de janeiro de 2023;
- 4.4. A renda devida nos termos dos números anteriores deverá ser paga até ao dia 8 do mês anterior a que respeita, mediante transferência bancária para o IBAN **PT50*****;
- 4.5. A mora da **Arrendatária** constitui o **Senhorio** na faculdade de exigir a majoração da renda devida em 20%, nos termos do artigo 1041º do Código Civil, sem prejuízo da resolução do Contrato, nos termos gerais.

5. OBRAS DE ADAPTAÇÃO DA LOJA

- 5.1. São da exclusiva responsabilidade da **Arrendatária** a realização de eventuais obras a efetuar na **Loja**, destinadas à adaptação da mesma aos fins a que a utilização no âmbito da atividade comercial desta última se destina;
- 5.2. O **Senhorio**, com a entrega da **Loja**, autoriza a realização de obras não estruturais de adaptação à atividade comercial da **Arrendatária**;
- 5.3. A **Arrendatária** responde por todos os danos causados a terceiros e ao próprio **Senhorio** que resultem das obras referidas na presente cláusula.

6. OBRAS E BENFEITORIAS

- 6.1. A **Arrendatária** deverá, findo o Contrato, entregar ao **Senhorio** a **Loja** em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um prudente uso da coisa;
- 6.2. Para os efeitos previstos no artigo 1273.º do Código Civil, aplicável *ex vi* artigo 1046.º do mesmo diploma, a **Arrendatária** declara que no valor acordado da renda se inclui já a consideração da indemnização ou compensação pelas benfeitorias necessárias e úteis a realizar na **Loja**, razão pela qual, findo o contrato, não será devido à

Arrendatária, pelo **Senhorio**, qualquer montante compensatório ou indemnizatória, a esse título;



6.3. Findo o Contrato, o **Senhorio** fará suas as benfeitorias que a **Arrendatária** haja realizado, nos termos legalmente previstos, seja de que natureza forem.

7. AUTORIZAÇÕES

7.1. O **Senhorio** autoriza desde já qualquer tipo de publicidade, incluindo letreiros, painéis ou tabuletas, inclusive luminosos, colocada no espaço da **Loja**, desde que referente à atividade comercial nela desenvolvida e desde que devidamente aprovada pelas autoridades competentes.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Todas as comunicações que no âmbito do presente Contrato ou em cumprimento do mesmo devam ser feitas por quaisquer das **Partes** às outras devem ser feitas mediante carta registada com aviso de receção dirigida para as seguintes moradas:

Senhorio:

Nome: FERNANDO ARTUR DE OLIVEIRA DE AMEIDA

Morada: (...)

Telefone: (...)

E-mail: (...)

Arrendatária:


Nome: MUNICIPIO DE SETÚBAL

Representante:

Morada: (...)

Telefone:

E-mail:

- 
- 8.2.** Qualquer modificação às moradas indicadas no número anterior deve ser imediatamente comunicada à outra parte por carta registada com aviso de receção, no prazo de 8 (oito) dias;
- 8.3.** Para efeitos do disposto no art. 9.º/7 do NRAU, as **PARTES** convencionam que a resolução do Contrato com fundamento no previsto no artigo 1084.º/2 do Código Civil, será feita por escrito assinado pelo **Senhorio**, remetido por carta registada com aviso de receção para o domicílio da **Arrendatária** identificado em 9.1., não podendo ser oponível ao **Senhorio** a alteração do domicílio, salvo se a **Arrendatária** o haja comunicado nos termos e no tempo previsto no número anterior.

9. DECLARAÇÕES DE GARANTIA

- 9.1.** A **Arrendatária** declara ter conhecimento do estado em que se encontra a **Loja**, o qual foi verificado presencialmente pelos seus legais representantes, declarando que se encontra nas devidas condições para a sua plena utilização comercial.

10. INCUMPRIMENTO

- 14.1** Em caso de incumprimento do presente contrato de arrendamento, aplicar-se-á o disposto na legislação em vigor.

11. LEI E FORO

- 11.1.** Para todas as questões emergentes do presente Contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal;
- 11.2.** O presente Contrato, depois de lido, vai rubricado e devidamente assinado pelas **Partes** em dois originais, ficando um exemplar na posse do **Senhorio**, outro na posse da **Arrendatária**.

Setúbal, ___ de dezembro de 2022.

Pelo Senhorio, Fernando Artur de Oliveira de Almeida



Pela Arrendatária, MUNICIPIO DE SETÚBAL

- Minuta -

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO HABITACIONAIS

Partes:

Herdeiros de Dina Teresa Kaiseler Gonçalves, com o número de identificação fiscal de herança 748455639, representada por **FERNANDO ARTUR DE OLIVEIRA DE ALMEIDA**, contribuinte nº 113 957 068, (...), adiante designada por **Primeiro Outorgante ou Senhorio**.

E

MUNICÍPIO DE SETÚBAL, com sede nos Paços do Concelho, Praça do Bocage, em Setúbal, pessoa coletiva nº 501294104, neste ato devidamente representada por (...), adiante designada por **Segunda Outorgante ou Arrendatária**;

Pressupostos:

- A.** O **Senhorio** é possuidor e legítimo proprietário do prédio urbano sito na Av. 5 de Outubro, n.º 93, 95, 97, 99 e 101, União de freguesias de Setúbal, concelho de Setúbal, e inscrito na matriz predial urbana, sob o art.º 3979, da referida freguesia;
- B.** Ambas as **Partes** têm interesse, o **Senhorio** em dar de arrendamento e a **Arrendatária** em tomar de arrendamento, a loja no rés-do-chão, com entrada pelo número 101, do prédio descrito no considerando anterior tendo em vista a sua utilização no âmbito da atividade Serviços Municipalizados de Setúbal, sendo esse piso adiante designado abreviadamente por “Loja”;
- C.** O edifício identificado no Considerando A) destina-se a Serviços e tendo sido atribuída a licença de utilização nº90/97, emitida em 02/04/97, pela Câmara Municipal de Setúbal;

- D. A loja identificada no Considerando B) têm Certificado Energético nº SCE101560922, que se anexa ao presente contrato no **Anexo I**.

É livremente de boa-fé celebrado entre as **Partes** e reciprocamente aceite o presente contrato de arrendamento de imóvel para fins não habitacionais, o qual se rege pelos pressupostos supra e pelas seguintes cláusulas:

OBJECTO E USO

- 1.1. Pelo presente Contrato, o **Senhorio** dá a **Loja** em arrendamento à **Arrendatária**, que por sua vez a aceita de arrendamento;
- 1.2. A **Loja** cujo arrendamento é aqui acordado destina-se à atividade dos Serviços Municipalizados de Setúbal, atividade essa que será desenvolvida pela **Arrendatária**.

2. ENTREGA DA LOJA

- 2.1. O **Senhorio** entrega a Loja à **Arrendatária** nas condições em que se encontra atualmente.

3. PRAZO E RENOVAÇÃO CONTRATUAL

- 3.1. 1.1. O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de 1 (um) mês, com início em 1 de janeiro de 2023, e termo a 31 de janeiro de 2023;
- 3.2. 1.2. No silêncio das Partes, o Contrato renova-se, sucessivamente, por períodos de 1 (um) mês;
- 3.3. 1.3. A oposição à renovação contratual deduzida por qualquer uma das Partes deverá ser comunicada com a antecedência mínima de 15 dias;

4. RENDA

- 4.1. A renda acordada entre as **Partes** é de 550,00€ (Quinhentos e cinquenta euros) mensais. Caso o Contrato de arrendamento seja renovado automaticamente, o valor da renda a partir do segundo mês passará a ser de 500,00€ (Quinhentos euros) mensais.

- 4.2** A renda será anualmente atualizada, de acordo com o coeficiente legal de atualização;
- 4.3** Neste ato, e em conformidade com o consignado na presente cláusula, o **Senhorio** recebe da **Arrendatária** a quantia de € 550,00 (Quinhentos e cinquenta euros), referente à renda do mês de janeiro de 2023;
- 4.4** A renda devida nos termos dos números anteriores deverá ser paga até ao dia 8 do mês anterior a que respeita, mediante transferência bancária para o IBAN **PT50001823900325405802066**;
- 4.5** A mora da **Arrendatária** constitui o **Senhorio** na faculdade de exigir a majoração da renda devida em 20%, nos termos do artigo 1041º do Código Civil, sem prejuízo da resolução do Contrato, nos termos gerais.

5. OBRAS DE ADAPTAÇÃO DA LOJA

- 5.1.** São da exclusiva responsabilidade da **Arrendatária** a realização de eventuais obras a efetuar na Loja, destinadas à adaptação da mesma aos fins a que a utilização no âmbito da atividade comercial desta última se destina;
- 5.2.** O **Senhorio**, com a entrega da Loja, autoriza a realização de obras não estruturais de adaptação à atividade comercial da **Arrendatária**;
- 5.3.** A **Arrendatária** responde por todos os danos causados a terceiros e ao próprio **Senhorio** que resultem das obras referidas na presente cláusula.

6. OBRAS E BENFEITORIAS

- 6.1.** A **Arrendatária** deverá, findo o Contrato, entregar ao **Senhorio** a Loja em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um prudente uso da coisa;
- 6.2.** Para os efeitos previstos no artigo 1273.º do Código Civil, aplicável *ex vi* artigo 1046.º do mesmo diploma, a **Arrendatária** declara que no valor acordado da renda se inclui já a consideração da indemnização ou compensação pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas na **Loja**, razão pela qual, findo o contrato, não será devido à **Arrendatária**, pelo **Senhorio**, qualquer montante compensatório ou indemnizatório, a esse título;

6.3. Findo o Contrato, o **Senhorio** fará suas as benfeitorias que a **Arrendatária** haja realizado, nos termos legalmente previstos, seja de que natureza forem.

7. AUTORIZAÇÕES

7.1. O **Senhorio** autoriza desde já qualquer tipo de publicidade, incluindo letreiros, painéis ou tabuletas, inclusive luminosos, colocada no espaço da **Loja**, desde que referente à atividade nela desenvolvida e desde que devidamente aprovada pelas autoridades competentes.

8. COMUNICAÇÕES

8.1. Todas as comunicações que no âmbito do presente Contrato ou em cumprimento do mesmo devam ser feitas por quaisquer das **Partes** às outras devem ser feitas mediante carta registada com aviso de receção dirigida para as seguintes moradas:

Senhorio:

Nome: FERNANDO ARTUR DE OLIVEIRA DE ALMEIDA

Morada: (...)

Telefone: (...)

E-mail: (...)

Arrendatária:

Nome: MUNICÍPIO DE SETÚBAL

Morada: (...)

Telefone:

E-mail:

8.2. Qualquer modificação às moradas indicadas no número anterior deve ser imediatamente comunicada à outra parte por carta registada com aviso de receção, no prazo de 8 (oito) dias;

8.3. Para efeitos do disposto no art. 9.º/7 do NRAU, as **PARTES** convencionam que a resolução do Contrato com fundamento no previsto no artigo 1084.º/2 do Código Civil, será feita por escrito assinado pelo **Senhorio**, remetido por carta registada com

aviso de receção para a sede da **Arrendatária** identificado em 7.1., não podendo ser oponível ao **Senhorio** a alteração do domicílio, salvo se a **Arrendatária** o haja comunicado nos termos e no tempo previsto no número anterior.

9. DECLARAÇÕES DE GARANTIA

9.1. A **Arrendatária** declara ter conhecimento do estado em que se encontra a **Loja**, o qual foi verificado presencialmente pelos seus legais representantes, declarando que se encontra nas devidas condições para a sua plena utilização.

10. INCUMPRIMENTO

9.1 Em caso de incumprimento do presente contrato de arrendamento, aplicar-se-á o disposto na legislação em vigor.

11. LEI E FORO

11.1. Para todas as questões emergentes do presente Contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Setúbal;

11.2. O presente Contrato, depois de lido, vai rubricado e devidamente assinado pelas **Partes** em dois originais, ficando um exemplar na posse do **Senhorio**, outro na posse da **Arrendatária**.

Setúbal, ___ de dezembro de 2022.

Pelo Senhorio, Fernando Artur de Oliveira de Almeida:

Pela Arrendatária, MUNICÍPIO DE SETÚBAL: