

B) 14.



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º 06/2023

PROPOSTA N.º 6/DOM/DIHAB/2023

Realizada em 22/03/2023

DELIBERAÇÃO N.º 547/2023

ASSUNTO: **Celebração de contrato de arrendamento com prazo certo para subarrendamento de alojamento temporário**

Considerando que:

- a) No âmbito do desenvolvimento das políticas e projetos de promoção da habitação no Município de Setúbal, designadamente o Programa Porta de Entrada e o Programa 1º Direito/PRR - reabilitação de fogos municipais, com contrato de financiamento celebrado, foi identificada a necessidade de constituição de uma bolsa de alojamento temporário para resposta a necessidades supervenientes destes processos;
- b) O Programa Porta de Entrada tem atualmente necessidades urgentes de alojamento temporário de beneficiários isolados para os quais não foi ainda possível encontrar no mercado de arrendamento uma solução enquadrada nos parâmetros do financiamento do Protocolo de Colaboração Institucional celebrado, ou seja, com tipologias, áreas e valores adequados às necessidades específicas dos beneficiários;
- c) A satisfação destas necessidades mais se justificam com a antecipação da saída dos beneficiários do núcleo precário da Quinta da Parvoíce, possibilitando para estes uma situação habitacional digna, assim como a demolição final do edificado ainda existente no local, limpeza total da parcela e impedimento de novas ocupações, erradicando desta forma este núcleo degradado da cidade;
- d) Os alojamentos temporários dos beneficiários do Programa Porta de Entrada serão efetuados através da celebração de contratos de hospedagem de curta duração, 30 dias renováveis por iguais períodos, cuja comparticipação está prevista no Programa Porta de Entrada e no Protocolo já celebrado e a aditar entre o Município de Setúbal e o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana e conforme a concordância deste último;

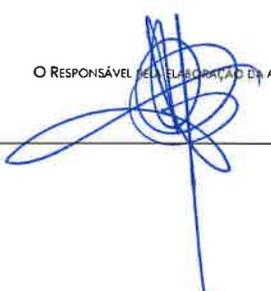
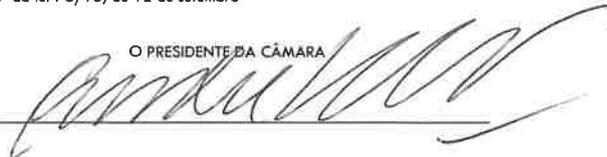
- e) Os alojamentos temporários efetuados no âmbito do Programa supracitado, são financiados pelo IHRU tendo por referência o cálculo da comparticipação feito com base nas áreas das tipologias adequadas aos agregados beneficiários da respetiva comparticipação (73m² x valor médio de arrendamento/m² no município de Setúbal para o último trimestre apurado pelo INE – 7,72€);
- f) O Programa 1.º Direito/PRR apresenta necessidades de alojamento transitório de inquilinos enquanto decorrem as obras de reabilitação dos fogos, para os agregados que se vejam na contingência de não poderem permanecer nos imóveis e não disponham de recursos ou de rede pessoal de apoio que lhes permita uma solução habitacional temporária digna, pelo período estritamente necessário à realização das obras de reabilitação dos fogos;

Propõe-se à Câmara Municipal, ao abrigo do disposto nos artigos 23.º, n.º 1, alínea i) e 33.º, n.º 1, alíneas g) e r), ambos da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovar a celebração de contrato de arrendamento, conforme minuta anexa, pelo período de três anos, de imóvel sito na Rua Major Afonso Pala, número dezassete, freguesia de União de Freguesias de Setúbal, constituído por vinte quatro suites de uso privativo e cozinha, lavandaria, arrumos de uso comum.

Mais se propõe que sejam delegadas no Senhor Presidente da Câmara Municipal as competências para a assinatura do contrato e a gestão do mesmo nos termos delimitados nas suas cláusulas e que a presente deliberação se efetive com a aprovação da próxima alteração orçamental a apresentar a esta Câmara Municipal e após a consecutiva deliberação na Assembleia Municipal, junção do certificado energético e da licença de utilização.

Propõe-se, ainda, a aprovação em minuta da parte da ata referente a esta deliberação, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexos: cópia da caderneta predial urbana e minuta de contrato de arrendamento.

O TÉCNICO	O CHEFE DE DIVISÃO
	
O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO	O PROPONENTE
	
APROVADA / REJEITADA por :  Votos Contra;  Abstencões; <u>10</u> 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
	

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM PRAZO CERTO

Entre:

Joaquim Ângelo & Cachadinha SA, pessoa coletiva com o número 500128642, com sede em Rua General Humberto Delgado, n.º 29, 7570-263 Grândola, aqui representada pelo sócio-gerente _____, com o número de contribuinte _____, residente em _____ e adiante designado como **Primeira-Outorgante ou Senhorio**;

E

Município de Setúbal, pessoa coletiva de direito público número 501 294 104, com sede na Praça do Bocage, em Setúbal, aqui representado por André Valente Martins, Presidente da Câmara Municipal, com domicílio profissional em Avenida dos Ciprestes, número 15, em Setúbal, no exercício das competências delegadas pela deliberação n.º _____ de _____, e adiante designado como **Segundo-Outorgante ou Arrendatário**;

É celebrado e reciprocamente aceite o presente Contrato de Arrendamento, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

Cláusula Primeira

- 1) A Senhoria é proprietária e legítima possuidora do imóvel correspondente à fração autónoma B, sita na Rua Major Afonso Pala, número dezassete, freguesia de União de Freguesias de Setúbal, registado na conservatória do registo predial sob o número 5294, da União de Freguesias de Setúbal (São Julião, Nossa senhora da Anunciada e Santa Maria da Graça) inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1349, e com a licença de utilização número _____, emitida em ___/___/____, que constitui o Anexo I ao presente Contrato e dele faz parte integrante, com certificado energético número _____.
- 2) O imóvel é constituído por vinte e quatro suites, cozinha, lavandaria e arrumos.



Cláusula Segunda

- 1) A Senhora dá de arrendamento ao Arrendatário, que aceita, o imóvel identificado na cláusula anterior, **que o destina a subarrendamento de alojamento temporário**, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.
- 2) A Senhora autoriza o Arrendatário a subarrendar, nos termos e para os fins referidos no n.º 1 anterior, o imóvel identificado na cláusula primeira.
- 3) O imóvel é arrendado no estado em que se encontra, o qual o Arrendatário conhece e aceita e reconhece que se adequa ao fim por si pretendido.
- 4) Sem prejuízo do previsto no número anterior e com vista a dar maior conforto e segurança aos futuros ocupantes do imóvel objeto do presente Contrato, o Arrendatário, através de vistoria realizada por uma equipa técnica da sua responsabilidade, elencou um conjunto de situações que carecem de ser supridas antes da sua entrada em vigor, as quais se encontram listadas no Anexo II, que faz parte integrante do presente Contrato.
- 5) O suprimento das situações previstas no Anexo II referido no n.º 4 anterior será feito pelo próprio Arrendatário, disponibilizando, no entanto, a Senhora os materiais conforme ali descritos para o efeito.
- 6) Durante a vigência do presente Contrato, a Senhora não será responsável pela realização de quaisquer obras que se venham a mostrar necessárias à ocupação do mesmo.

Cláusula Terceira

- 1) O presente contrato é celebrado COM PRAZO CERTO de três anos com início em ____ de ____ de _____, nos termos do artigo 1095.º do Código Civil.
- 2) No termo do referido prazo, o presente contrato renova-se automaticamente, conforme o disposto no artigo 1096.º, do Código Civil, por iguais e sucessivos períodos, salvo se o Senhorio ou Arrendatário se opuserem à sua renovação, nos termos da Cláusula seguinte.



3) Durante o primeiro período de vigência do presente Contrato, está expressamente proibida, a cada uma das partes, a denúncia do mesmo.

Cláusula Quarta

1) O Senhorio pode, ao abrigo do disposto no n.º 2, do artigo 1096.º e 1097.º, do Código Civil, opor-se à renovação do contrato de arrendamento mediante a comunicação ao Arrendatário, através de carta registada com aviso de receção, enviada com a antecedência mínima de 120 dias.

2) O Arrendatário poderá opor-se à renovação do presente contrato mediante comunicação remetida através de carta registada com aviso de receção, enviada com 90 dias de antecedência, nos termos do artigo 1098.º, do Código Civil e artigo 9.º, da Lei 6/2006, de 27 de fevereiro.

Cláusula Quinta

1) A renda mensal é no valor de 12.100,00€ (doze mil em e cem euros) e deverá ser entregue até dia 8 (oito) do mês a que disser respeito no domicílio do proprietário ou transferida ou depositada para a conta bancária número _____ do banco _____.

2) A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente publicado no Diário da República.

3) Com a assinatura do contrato o arrendatário obriga-se a entregar ao proprietário a quantia correspondente a uma renda mensal, que se constituirá como liquidação do segundo mês de arrendamento, sendo o primeiro mês de vigência do contrato um período de carência da obrigação pecuniária do arrendatário.

4) Contra o pagamento da renda, nos termos da cláusula anterior, a Senhora obriga-se a entregar, pessoalmente ou por via postal, o respetivo recibo devidamente datado e assinado, com expressa referencia do mês que respeita;



Cláusula Sexta

Constituindo-se o Arrendatário em mora no pagamento das rendas, a Senhoria, poderá exigir o pagamento das rendas atrasadas e uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato de arrendamento for resolvido com base na falta de pagamento, bem como as despesas judiciais e/ou extrajudiciais decorrentes deste incumprimento.

Cláusula Sétima

O Arrendatário pagará à sua custa todas as reparações e obras no imóvel, bens e equipamentos, decorrentes, ou não, de facto culposo ou negligente seu ou de quem o ocupa.

Cláusula Oitava

- 1) O Arrendatário só poderá realizar obras ou benfeitorias no imóvel com a prévia autorização escrita da Senhoria, com exceção das reparações urgentes.
- 2) Nenhuma obra poderá ser levantada, nem o Arrendatário poderá, a esse título, pedir indemnização ou alegar direito de retenção.

Cláusula Nona

A Senhoria poderá realizar quaisquer obras que beneficiem o imóvel arrendado, de mera conservação ou reparação, sem necessidade de autorização do Arrendatário para vistoria ou acesso ao mesmo, quer pessoalmente ou por mandatário seu.

Cláusula Décima

A celebração e as despesas inerentes aos contratos de água, eletricidade, gás e comunicações relativas ao imóvel arrendado são da exclusiva responsabilidade do Arrendatário, assim como todos os consumos dali decorrentes.



Cláusula Décima- Primeira

No termo do Contrato de arrendamento, após uma vistoria realizada para esse efeito, o Arrendatário entregará o imóvel, incluindo os bens e equipamentos, em bom estado de conservação e limpeza e fará a entrega das respetivas chaves.

Cláusula Décima-Terceira

O Arrendatário assume a obrigação de celebração de seguro multirriscos de responsabilidade civil, que cubra, entre outros, o risco de incêndio, de eventuais danos por uso negligente do locado e acidentes pessoais.

Cláusula Décima-Segunda

- 1) As partes acordam entre si que para dirimir quaisquer litígios emergentes do presente contrato de arrendamento podem recorrer ao Centro de Arbitragem de Conflitos ou ao foro da Comarca de Setúbal, com renúncia expressa a qualquer outro.
- 2) Em tudo o que não estiver previsto neste contrato de arrendamento, é aplicável o Regime Jurídico do Arrendamento Urbano e o disposto no Código Civil.

_____, ___/___/___

O Primeiro-Outorgante

O Segundo-Outorgante



CÂMARA MUNICIPAL DE SETÚBAL - Reativação da Residencial Setubalense

Obras a executar (Materiais)

O preço total dos artigos contempla somente o custo dos materiais.



Cód.	Designação	Und.	Partes Iguais	Preço Unitário Material	Preço Total
1	CARPINTARIA				
1.1	Substituição de fechaduras tubulares, tipo FECHADURA TUBULAR 8704/ 63 SOFI, acabamento Inox Satin ou equivalente, incluindo todos os acessórios	un	15,00	95,00 €	1.425,00 €
				<i>total</i>	1.425,00 €
2	EQUIPAMENTOS SANITÁRIOS				
2.1	Fornecimento e montagem de torneiras misturadoras de banheira, monocomando, NEREA CROMADA, incluindo telefone, fixações e todos os acessórios	un	26,00	37,00 €	962,00 €
2.2	Fornecimento e montagem de torneiras de lavatório zenite mini-king, para água quente, ou equivalente, incluindo todos os acessórios bem como a desmontagem de torneiras existentes e transporte a vazadouro autorizado	un	12,00	30,00 €	360,00 €
2.3	Fornecimento e montagem de torneiras de lavatório zenite mini-king, para água fria, ou equivalente, incluindo todos os acessórios bem como a desmontagem de torneiras existentes e transporte a vazadouro autorizado	un	12,00	30,00 €	360,00 €
2.4	Fornecimento e montagem de autoclismos exteriores QUARZO2020 branco, ou equivalente, incluindo todos os acessórios, desmontagem e transporte a vazadouro de autoclismo existente	un	21,00	50,00 €	1.050,00 €
2.5	Fornecimento e montagem de torneiras de bidé zenite, tipo mini-king, para água quente, ou equivalente, incluindo todos os acessórios bem como a desmontagem e torneiras existentes e transporte a vazadouro autorizado	un	12,00	30,00 €	360,00 €

2.6	Fornecimento e montagem de torneiras de bidê tipo zenite, para água fria, ou equivalente, incluindo todos os acessórios bem como a desmontagem de torneiras existentes e transporte a vazadouro autorizado	un	12,00	30,00 €	360,00 €
2.7	Fornecimento e montagem de torneiras de esquadria 1/2" x 3/8", tipo zenite, ou equivalente incluindo bichas compatíveis e todos os acessórios	un	18,00	6,50 €	117,00 €
				total	3569,00 €
3	REDE ELÉTRICA				
3.1	Fornecimento e colocação de interruptores tipo EFAPEL, ou equivalente, BRANCO, incluindo todos os acessórios e remoção de interruptores danificados e transporte a vazadouro	un	45,00	5,50 €	247,50 €
3.2	Fornecimento e colocação de lâmpadas LED OSRAM STANDARD E27 13W/1521LM LUZ BRANCA	un	128,00	4,50 €	576,00 €
3.3	Fornecimento e colocação de tomada 2P+T ASFORA BRANCO, ou equivalente, incluindo remoção das tomadas danificadas e transporte a vazadouro autorizado	un	61,00	4,50 €	274,50 €
3.4	Extensão da ligação elétrica atual ate ao quadro, via calha exterior, por forma a ligar novos equipamentos de cozinha, incluindo caixas de derivação e todos os acessórios necessários à boa execução do trabalho	ml	30,00	2,50 €	75,00 €
				total	1.173,00 €
4	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTOS				
4.1	Substituição da rede de abastecimento de água junto ao contador de D63, danificada, por multicamada, incluindo curvas e acessórios, incluindo abertura, fecho de roços e pintura	ml	12	12,00 €	144,00 €
4.2	Fornecimento e execução de tubagens em multicamada D25, para abastecimento de máquinas de lavar roupa	ml	33	6,50 €	214,50 €

4.3	Fornecimento e execução de tubagens e acessórios em multicamada D25 para abastecimento de 3 torneiras de cozinha industriais	ml	10	6,50 €	65,00 €
4.4	Fornecimento e execução de tubagens em PVC D50 para drenagem de esgotos provenientes de 3 cubas na cozinha	ml	8	4,00 €	32,00 €
4.4	Substituição de rede de abastecimento de água quente de D25, no 1.º piso que abastece a cozinha, por multicamada, incluindo todos os acessórios necessários, abertura, fecho de roços e pintura	ml	8	6,50 €	52,00 €
				<i>total</i>	507,50 €
5	TUBAGEM EXTRAÇÃO COZINHA				
5.1	Fornecimento e colocação de tubagem dupla flexível, em inox, D200 para ligação de extração ao exterior, incluindo curvas e todos os acessórios	ml	8	43,60 €	348,80 €
				<i>total</i>	348,80 €

TOTAL	7.023,30 €
TOTAL+IVA	8.638,66 €





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: 1349 **NIP:**

Descrito na C.R.P. de : SETÚBAL **sob o registo nº:** 5294

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Rua Major Afonso Pala nº 15, 17 e 19, tornejando para a Travessa do Terreiro e ainda para beco João Landrob(n.ºs 2-2A,4,6e8.n.ºs1,3,5,7 **Nº:** 17 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-367 SETUBAL

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: prédio de construção antiga e irregular, tornejando para a Trav. do Fereiro, onde tem os nºs1-18-3 e 5 e para o Beco João Landrob onde não tem números.

Nº de pisos do artigo: 4

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 426,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 426,0000 m² **Área bruta privativa total:** 742,0000 m² **Área de terreno integrante das fracções:** 0,0000 m²

FRACÇÃO AUTÓNOMA: B

Descrição: Auto de vistoria p/ efeitos de PH, datado de 1980-10-20, onde a fracção B tem como uso HABITAÇÃO.

LOCALIZAÇÃO DA FRACÇÃO

Av./Rua/Praça: Rua Major Afonso Pala nº 15, 17 e 19, tornejando para a Travessa do Terreiro e ainda para beco João Landrob(n.ºs 2-2A,4,6e8.n.ºs1,3,5,7 **Nº:** 17 **Lugar:** SETUBAL **Código Postal:** 2900-367 SETUBAL

Andar/Divisão: 1ªa3º

ELEMENTOS DA FRACÇÃO

Afectação: Serviços **Tipologia/Divisões:** 24 **Permilagem:** 400,0000 **Nº de pisos da fracção:** 3

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 742,0000 m² **Área bruta dependente:** 158,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1995 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €603.040,70 **Determinado no ano:** 2020

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 134.022,00 **Coordenada Y:** 173.282,00 **Mod 1 do**

IMI nº: 7065661 **Entregue em :** 2017/06/23 **Ficha de avaliação nº:** 10626340 **Avaliada em :** 2017/06/25

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 597.070,00 & = & 603,00 & \times & 705,9900 & \times & 1,10 & \times & 1,70 & \times & 1,000 & \times & 0,75 \end{array}$$

VI = 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, $(Aa + Ab) \times Caj = 100 \times 1,0 + 0,90 \times (500 - 100) + 0,85 \times (Aa + Ab - 500,0000)$.

Tralando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

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

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 15 - SETUBAL **CONCELHO:** 12 - SETUBAL **FREGUESIA:** 02 - SETUBAL (SANTA MARIA DA GRAÇA) (EXTINTA) **Tipo:** URBANO **Artigo:** 645 **Fracção:** B

TITULARES

Identificação fiscal: 500128642 **Nome:** JOAQUIM ANGELO CACHADINHA SA

Morada: RUA GENERAL HUMBERTO DELGADO 29, GRÂNDOLA, 7570-263 GRÂNDOLA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** ESCRITURA PUBLICA **Entidade:** 600002802

Emitido via internet em 2023-02-22

O Chefe de Finanças



(José Luís de Matos Oliveira Guerreiro)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

NIF EMISSOR: 500128642

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

CUTSJH5QMPRK



Para validar este comprovativo acesse 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.

registo predial
online

Informação Predial Simplificada

Código de acesso: IS-0174-30011-151202-000249

DESCRIÇÃO FRACÇÃO AUTÓNOMA

COMPOSIÇÃO:

Primeiro, segundo e terceiro andares, destinado a actividade de hotelaria.

Valor Tributável: 227.493,73 Euros

O(A) Ajudante
Maria de Fátima Antunes Conde

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 44 de 1981/06/30 - Constituição da Propriedade Horizontal

AP. 20 de 1993/02/03 - Alteração de Propriedade Horizontal

Conservatória do Registo Predial de Grândola

AP. 2033 de 2017/09/07 15:09:55 UTC - Aquisição

Registado no Sistema em: 2017/09/07 15:09:55 UTC

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** JOAQUIM ANGELO & CACHADINHA, S.A.

NIPC 500128642

Sede: Rua General Humberto Delgado, 29, Grândola e Santa Margarida da Serra, Grândola

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** NOVO BANCO, S.A.

NIPC 513204016

O(A) Conservador(a)
Susana Olinda Machado Mendes

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.