



DESPACHO N.º 82/2024

ASSUNTO: Acordo de transferência de competências de gestão de património imobiliário público a celebrar ao abrigo do regime previsto na Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, e no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro – valorização patrimonial do edifício da “Antiga Pousada da Juventude de Leiria”

1. Considerando que:

a) Nos termos do disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, compete aos órgãos municipais a gestão do património imobiliário público afeto à Administração direta e indireta do Estado que esteja sem utilização;

b) Em janeiro de 2023, o Município de Leiria demonstrou junto do Governo o interesse na transferência das competências de gestão sobre o imóvel, propriedade do IPDJ – Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P., denominado “Antiga Pousada da Juventude de Leiria” sito no Largo Cândido dos Reis, n.º 7D, 8 e 9, 2400-076 Leiria, descrito na Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 1335 da Freguesia de Leiria e inscrito na matriz predial urbana de Leiria sob o artigo n.º 1309 da União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, tendo apresentado a competente Comunicação Prévia e efetuado todos os demais procedimentos em cumprimento do previsto no artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 106/2018 – cfr. Relatório de Avaliação do imóvel, ANEXO I ao presente despacho e do qual faz parte integrante;

c) Esta Comunicação Prévia foi acompanhada pelo Projeto de Valorização Patrimonial do imóvel – cfr. ANEXO II ao presente despacho e do qual faz parte integrante –, no qual se enquadra a transferência das competências de gestão por sua vez destinada à recuperação e adaptação a fins de interesse público, em concreto a extensão da Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira;

d) Em 23 de julho de 2024, a transferência de competências foi homologada por despacho conjunto do Sr. Secretário de Estado do Tesouro e Finanças e da Sr.ª Ministra da Juventude e Modernização, em conformidade com o estabelecido no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 106/2018 – cfr. ANEXO III ao presente despacho e do qual faz parte integrante;

e) Em finais de setembro de 2024, o IPDJ remeteu ao Município de Leiria a minuta do acordo de transferência de competências de gestão do imóvel acima referido, a fim de que fosse analisada e submetida a aprovação da Câmara Municipal de Leiria – cfr. ANEXO IV ao presente despacho e do qual faz parte integrante;

f) Conforme dispõe o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, todas as competências relativas à gestão do património imobiliário público previstas nesse diploma legal estão conferidas às câmaras municipais, pelo que é a este órgão que cabe aprovar aquela minuta e determinar a celebração do acordo;

g) Importa dar cumprimento ao disposto no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 106/2018 quanto à celebração daquele acordo; de modo que foi marcada para o próximo dia 7 de outubro a respetiva outorga pelos representantes do Município de Leiria e do IPDJ; no entanto, é de todo impossível convocar uma



reunião extraordinária da Câmara Municipal até essa data, sendo que a próxima reunião deste órgão está agendada para o próximo dia 15 de outubro;

2. Em face do exposto e com os fundamentos acima aduzidos, **decido**, ao abrigo do regime previsto no n.º 3 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual:

- 2.1. aprovar a minuta do acordo de transferência de competências de gestão sobre o imóvel, propriedade do IPDJ – Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P., denominado “Antiga Pousada da Juventude de Leiria” sito no Largo Cândido dos Reis, n.º 7D, 8 e 9, 2400-076 Leiria, descrito na Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 1335 da Freguesia de Leiria e inscrito na matriz predial urbana de Leiria sob o artigo n.º 1309 da União de Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, a celebrar com esta entidade no âmbito da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, e do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro;
- 2.2. outorgar o acordo acima mencionado em representação do Município de Leiria, no uso da competência própria que me é conferida pelo disposto na al. f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual;
- 2.3. determinar que o Município de Leiria tome posse do imóvel, nos termos do disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 106/2018;
- 2.4. submeter o presente despacho a ratificação da Câmara Municipal, na sua próxima reunião agendada para o dia 15 de outubro;
- 2.5. propor à Câmara Municipal que, atendendo à relevância da matéria e ao facto de estar em causa a transferência de competências para o Município, dê conhecimento à Assembleia Municipal de Leiria do teor do acordo celebrado com a Administração Central quanto à gestão da “Antiga Pousada da Juventude de Leiria”, apesar de não impender sobre o órgão executivo qualquer obrigação legal nesse sentido.

ANEXOS:

- I – Relatório de Avaliação do edifício da “Antiga Pousada da Juventude de Leiria”;
- II – Projeto de Valorização Patrimonial;
- III – Despacho Conjunto de homologação da transferência de competências;
- IV – Minuta do acordo de transferência de competências de gestão de património imobiliário público.

Leiria, 04 de outubro de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal
Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

Engenheiro Técnico Civil/Perito Avaliador Judicial (Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI – Perito Avaliador de Imóveis registo n.º PAI/2016/0510 (CMVM)
Pós-Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.ª Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Dto.
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



ANTIGAS INSTALAÇÕES DO INSTITUTO PORTUGUÊS DO
DESPORTO E JUVENTUDE, I.P.

SITAS NO LARGO CÂNDIDO DOS REIS, N.ºS 7D, 8 E 9

(CIDADE DE LEIRIA)

(novembro de 2022)

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

PRÉDIO URBANO – ARTIGO MATRICIAL N.º 1309 NIP DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

(CIDADE DE LEIRIA)

1 - INTRODUÇÃO:

O objeto da presente avaliação, consiste na determinação do valor patrimonial atual (valor de mercado), de um prédio urbano, constituído com o terreno de implantação das construções edificadas, o logradouro e as benfeitorias (construções edificadas), sito no Largo Cândido dos Reis, n.ºs 7D, 8 e 9, na cidade de Leiria, Artigo Matricial n.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, que de acordo com a respetiva descrição matricial, trata-se de um prédio em propriedade total, sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com afetação a Serviços e constituído com 3 pisos e 12 divisões, com a área total de terreno integrante de 725,00 m², a área de implantação do edifício de 325,00 m², a área bruta de construção 975,00m m², dos quais 650,00 m², correspondem a área bruta privativa (serviços) e a restante área de 325,00 m², a área bruta dependente (sótão/arrumos). A inscrição do prédio, na respetiva matriz data do ano de 1972, portanto à cerca 50 anos e o seu valor patrimonial atual (CIMI), reportado ao ano de 2019 é de € 301.235,25.

A fim de dar cumprimento ao atual preceituado legislativo, no que respeita à aquisição de bens imóveis, por parte do poder local, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e como PAI - Perito Avaliador de Imóveis, com o registo n.º PAI/2016/0510, na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), na qualidade de interveniente acidental, que avaliássemos o prédio urbano acima identificado, na perspetiva da sua posterior aquisição e integrá-lo no Património Imobiliário do Município de Leiria, na área da cidade de Leiria, para ser contemplado posteriormente com um projeto de reformulação e regeneração, dado que o seu atual titular, o INSTITUTO PORTUGUÊS DO DESPORTO E JUVENTUDE, I.P., com morada na Rua Rodrigo da Fonseca, n.º 55, Lisboa, 1250-190 LISBOA, não tem interesse em continuar na posse do mesmo.

Face ao que antecede e pretendendo a Câmara Municipal de Leiria, a integração no seu Património Municipal do prédio urbano, já anteriormente descrito, torna-se necessário elaborar um relatório de avaliação do mesmo, nos termos da Portaria n.º 96/2015, publicada no Diário da República, 2.ª série – N.º 32, em 16 de fevereiro de 2015, que estabelece critérios gerais e procedimentos nas avaliações dos imóveis do Estado, tendo por referência estimar o respetivo valor de mercado do imóvel, considerando o estado atual e o seu máximo e melhor uso, conforme previsto nos “Critérios e Normas Técnicas a adotar nas avaliações de imóveis, no âmbito das atribuições da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, habilitando a entidade pública que o pretende adquirir, a Câmara Municipal de Leiria, propor à entidade que atualmente detém a tutela da propriedade do prédio urbano, a alienar, um justo valor de aquisição, de modo a possibilitar a transmissão do “prédio urbano” de uma entidade pública para a outra.

2 – DESCRIÇÃO DO BEM, CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

Da vistoria ao local de implantação do imóvel e à respetiva envolvente e ao interior do mesmo, foi observado que embora a inscrição matricial date do ano de 1972 (50 anos), o mesmo terá garantidamente mais de 80, ou mesmo 100 anos, presumindo-se que o ano de 1972, se reporte, à data em que uma casa de “habitação senhorial e respetivos cómodos”, deixaram de o ser e se transformaram num “espaço” de serviços, “Pousada de Juventude”, condição que se manteve, até janeiro de 2012, mantendo-se a partir dessa data e até ao presente, na condição de devoluta, encontrando-se presentemente, em muito deficiente estado de conservação, nomeadamente ao nível da cobertura, das canalizações e rede elétrica e telecomunicações, quer igualmente ao nível dos pavimentos e das paredes, nomeadamente das exteriores, a necessitarem de arranjos profundos.

Ainda da análise ao local de implantação do prédio urbano, em avaliação, houve a preocupação de determinar o seu valor patrimonial atual (valor de mercado), tendo presente para além do edificado presentemente existente, a capacidade edificativa, do terreno integrante do mesmo, a qual lhe é conferida pelos instrumentos de gestão territorial, atualmente eficazes, (em vigor) que são o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Leiria, cuja 5.ª Alteração, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022, a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar, tendo a já referida 5.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, sido publicada no Diário da República – 2.ª série, n.º 44 de 3 de março de 2022, Aviso n.º 4564/2022;

E o Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, cujo projeto sob proposta da Câmara Municipal de Leiria de 10 de dezembro de 2013, foi aprovado, em minuta, na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Leiria de 28 de fevereiro de 2014 e publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 120, 25 de junho de 2014 – Aviso (extrato) n.º 7454/2014.

De acordo com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, do referido Plano Diretor Municipal e extrato da planta anexa ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, a totalidade da área do solo do prédio urbano, objeto da presente avaliação, encontra-se inserida em “SOLO URBANO–ESPAÇOS CENTRAIS – HISTÓRIA E PATRIMÓNIO”, enquadrado no articulado n.º 1 do Artigo 84.º do já citado Regulamento do P.D.M. de Leiria e na alínea d) do Artigo 13.º do também já citado Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, que estabelece os seguintes parâmetros de aproveitamento urbanístico, para obras de ampliação, quando se trate:

- i. Da ampliação para espaço livre privado, desde que a área total de implantação, existente e a ampliar, não ultrapasse 50% da área da parcela;
- ii. Do aproveitamento do vão da cobertura, havendo condições para o efeito;
- iii. Da construção de caves, havendo condições para o efeito e que não afetem elementos primários de construção, tais como fachadas, paredes interiores portantes e escadas, salvo nos casos previstos no ponto ii. da alínea c).

Devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os valores a determinar, devem corresponder ao conhecimento dos valores mais correntes na zona, do mercado, com base em transações recentes, obtidos a partir de informações locais (realizando uma conveniente prospeção de mercado). É que, cremos, o avaliador, além dos indispensáveis conhecimentos técnicos, da sua experiência, deverá auscultar o meio onde atua e de ter o bom senso e sensibilidade para poder cumprir com equilíbrio e justiça a sua missão de acordo com a legislação em vigor.

Presente o conceito técnico-ético do “justo valor a pagar”, passo de seguida à avaliação, do já referido prédio urbano, tendo presente a sua boa localização, no Centro Histórico da Cidade de Leiria, a razoável qualidade ambiental do local, assim como a existência de bons equipamentos sociais, quer na zona, quer na envolvente e de confinar com todas as infraestruturas urbanísticas necessárias, a uma boa vivência numa moderna cidade.

3 - BASES DE AVALIAÇÃO

“SOLO URBANO - ESPAÇOS CENTRAIS – HISTÓRIA E PATRIMÓNIO”

- 1 – Área total do terreno integrante do prédio urbano, Artigo Matricial N.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes: 725,00 m²;
- 2 – Área de implantação do edificado atualmente existente: 325,00 m²;
- 3 – Área de ampliação para espaço livre privado, conforme prevê o ponto i. da alínea d) do Artigo 13.º do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria: $50\% * 725,00 \text{ m}^2 - 325,00 \text{ m}^2 = \underline{37,50 \text{ m}^2}$;
- 4 - N.º de pisos, de utilização de área bruta privativa – 2;
- 5 - Aproveitamento do vão de cobertura, nos termos do ponto ii. da alínea d) do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria: 50% da área do piso inferior ($325,00 \text{ m}^2$) = 162,50 m²;
- 6 – Área bruta total: $2 * (325,00 \text{ m}^2 + 37,50 \text{ m}^2) + 162,50 \text{ m}^2 = \underline{887,50 \text{ m}^2}$;
- 7 – Referencial do preço de construção (áreas úteis habitacionais), para o ano de 2022 e para o concelho de Leiria: 830,03 €/m², atualização pelo coeficiente publicado no Aviso n.º 17989/2021, de 23 de setembro;
- 8 – Fator de correção do preço de construção, por metro quadrado de área útil, para custo de construção por metro quadrado de área bruta – 0,85;
- 9 - Custo de construção por metro quadrado de área bruta habitacional, de comércio ou serviços: $0,85 * 830,03 \text{ €/m}^2 = 705,5255 \text{ €/m}^2 < \underline{705,50 \text{ €/m}^2}$;
- 10-Índice fundiário (relação valor do terreno / custo da construção, tendo por base os indicadores urbanísticos, já anteriormente enunciados: 23,00%;
- 11-Valor do terreno, face à capacidade edificativa solo constituinte do mesmo inserido em “Solo Urbano – Espaços Centrais – História e Património:
- $887,50 \text{ m}^2 * 705,50 \text{ €/m}^2 * 23,00\% = \text{€ } 144.010,19 < \text{€ } \underline{144.000,00}$ (cento e quarenta e quatro mil euros) .

4 - “BENFEITORIAS”

Sobre o solo do prédio urbano, objeto da presente avaliação, radica-se uma construção, constituída com 2 pisos, cada um com a área bruta de 325,00 m², para além de uma área estimada de cerca de 50,00 m², correspondente a um pequeno piso elevado da cobertura (3.º piso), totalizando uma área construída de: $325,00 \text{ m}^2 + 325,00 \text{ m}^2 + 50,00 \text{ m}^2 = \underline{700,00 \text{ m}^2}$.

Dado o deficiente estado de conservação, de toda a área edificada (700,00 m²), a necessitar urgentemente de obras de remodelação, restauro e conservação atribui-se à mesma, o valor unitário, residual de 250,00 €/m², equivalente a cerca de 35%, do valor a novo.

Dado o estado de pré-ruína, do vão da cobertura, pese embora, a existência de duas comunicações interiores aos pisos inferiores, não se atribui, qualquer valor residual ao mesmo.

5 - AVALIAÇÃO

De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual de mercado do prédio urbano objeto da presente avaliação, o montante de:

1 - Valor do terreno, face à capacidade edificativa do mesmo, nos termos em que lhe é conferida, pelos instrumentos de gestão territorial, eficazes para o local, o Plano Diretor Municipal de Leiria (PDM de Leiria) e o Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, já anteriormente determinado de: **€ 144.000,00 (cento e quatro mil euros)**;

2 – Valor residual das construções existentes (700,00 m²), face ao seu estado atual de conservação e possível aproveitamento para outras funcionalidades: 700,00 m² * 250,00 €/m² = **€ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros)**;

3 – Valor do imóvel: € 144.000,00 + € 175.000,00 = € 319.000,00 <>
<> **€ 320.000,00 (trezentos e vinte mil euros)**

Importa a avaliação do prédio urbano, Artigo Matricial N.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, sito no Largo Cândido dos Reis, n.ºs 7D, 8 e 9, na cidade de Leiria, com a área de terreno integrante de 725,00 m² e a área bruta de construção de cerca de 700,00 m², no montante de **€ 320.000,00 (trezentos e vinte mil euros)**.

Nota: Não se apresenta estudo de mercado, dada especificidade do imóvel em avaliação, sujeito às condicionantes construtivas, impostas pelos regulamentos urbanísticos, aprovados e em revisão, para o local de implantação do imóvel (Centro Histórico da Cidade de Leiria).



LEIRIA, 14 de novembro de 2022

O PERITO AVALIADOR

Handwritten signature of António Augusto Nogueira Narciso.

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
(Membro da APAE, n.º 178)

PEDIDO DE TRANSFERÊNCIA DE COMPETÊNCIA DE GESTÃO DE IMÓVEL

(Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro)

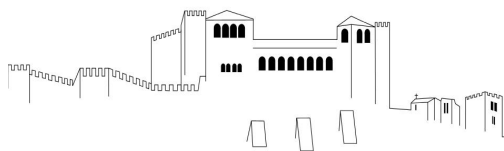
1	N.º DO PEDIDO:	2 - Leiria	REF:	...
DADOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
2	DISTRITO	Leiria		
3	CONCELHO	Leiria		
4	FREGUESIA:	União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes		
5	MORADA:	Largo Cândido dos Reis, 7D, 8 e 9		
6	CÓDIGO POSTAL:	2400 - 076 LEIRIA		
7	LATITUDE:	+ 39,743630		
8	LONGITUDE:	- 8,810300		
DADOS DE CARATERIZAÇÃO DO IMÓVEL				
9	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	Pousada da Juventude de Leiria		
10	ENTIDADE GESTORA/ ÚLTIMA OCUPAÇÃO:	Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P.		
11	TIPOLOGIA:	Prédio com edifício isolado		
12	UTILIZAÇÃO:	Alojamento		
13	N.º REGISTO PREDIAL:			
14	N.º ARTIGO MATRICIAL:	U 1309	União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes	Em anexo
15	VALOR PATRIMONIAL TRIBUTÁRIO:	301 235,25 €	DATA: 01/10/2012	
16	ÁREA DE TERRENO:	725,00 m2		
17	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO:	325,00 m2		
18	ÁREA DE CONSTRUÇÃO:	650,00 m2		
19	PERÍODO SEM UTILIZAÇÃO:	10 anos		
20	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:			Em anexo
21	VALOR DA AVALIAÇÃO	320 000,00 €	DATA: 14/11/2022	
22	PERITO AVALIADOR (CMVM):	PAI/2016/0510		
23	RELATORIO DE AVALIAÇÃO:			Em anexo
DADOS DO PROJETO DE VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL DO IMÓVEL				
24	USO A CONFERIR:	Extensão da Biblioteca Municipal		
25	ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO TOTAL:	1 000 000,00 €		
26	FINANCIAMENTO:	Fundos próprios e fundos comunitários		
27	PERÍODO DE TRANSFERÊNCIA DE GESTÃO:	50 anos		
28	CALENDARIZAÇÃO DO INVESTIMENTO E EXPLORAÇÃO:			Sim
29	MODELO DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E EXPLORAÇÃO:			
29.1	UTILIZAÇÃO PRÓPRIA:			Sim
29.2	CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO:			Não
29.3	ARRENDAMENTO:			Não



Antiga Pousada da Juventude de Leiria

Projeto de valorização patrimonial



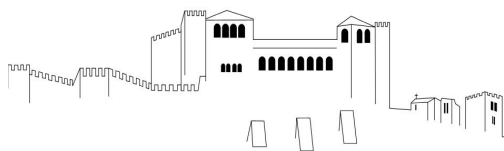


1. Enquadramento legal

Nos termos do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, os municípios podem assumir a gestão de bens imóveis, rústicos ou urbanos, sem atividade, devolutos ou abandonados, por um período não inferior a 3 anos consecutivos, localizados no território respetivo, e que integrem o domínio privado do Estado; o domínio privado dos Institutos Públicos; ou o domínio público do Estado.

Assim, o Município de Leiria vem pronunciar-se sobre a sua intenção de exercer o direito de preferência na gestão do imóvel propriedade do Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P. sito no Largo Cândido dos Reis, n.ºs 7D, 8 e 9, na União de Freguesias de Leiria. Pousos, Barreira e Cortes (Anexo I), inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1309 (Anexo V).

Promovida a avaliação do imóvel, considerou-se o valor de 320.000 € uma evidência vantajosa para o Município de Leiria optar pela solução de transferência de competências, em comparação com a possibilidade de aquisição do imóvel, dado que o valor da mesma pode ser aplicado na reabilitação e refuncionalização das antigas instalações da Pousada da Juventude de Leiria.



2. O edifício

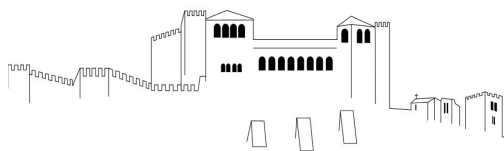
O edifício da antiga Pousada da Juventude integra-se no conjunto edificado da antiga residência da Família Charters, que atualmente comporta ainda a Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira (Biblioteca Municipal) e a Cedile-Centro de Diagnóstico por Imagem de Leiria Lda.

O conjunto edificado encontra-se registado no SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, sistema de informação e documentação sobre património arquitetónico, urbanístico e paisagístico português e de origem ou matriz portuguesas gerido pela Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), sob o registo PT021009120087.



Exemplar de arquitetura residencial setecentista, apresenta-se como casa senhorial de planta retangular composta, de fachada imponente. O andar nobre, com um ritmo de vãos uniforme, desenvolve-se por um friso ressaltado que acentua a horizontalidade do edifício.

Situado no Largo Cândido dos Reis (lat: 39.743674 long:-8.810230), encontra-se incluído na Zona Especial de Proteção do Castelo de Leiria / Igreja de São Pedro, situa-se junto a outros edifícios registados no SIPA: o antigo solar da do Barão do Salgueiro (v. PT021009120086) e a Casa dos Ataídes (v. PT021009120067).

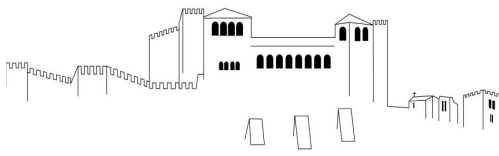


A antiga Pousada da Juventude corresponde ao segundo corpo. Este, ligeiramente mais elevado do que o primeiro, inicia-se com um passo. Tem portal de madeira pintada de vermelho em arco pleno, assente num entablamento existente nas ombreiras; estas estão assentes num embasamento, mais baixo do que o da restante fachada. Uma moldura retangular dá a volta à cantaria da porta, sendo ligeiramente mais avançada do que esta; o entablamento existente nas ombreiras é continuado no exterior da moldura, à mesma altura, até encontrar, em ambos os lados, o fim do pano, numa pilastra.

Sobre a porta e entablamento emerge um frontão interrompido, terminando em volutas e ladeado por 2 pináculos; ao centro do frontão um campo onde se destaca a representação de um coração e acima, uma cruz. Toda a cantaria está pintada de amarelo. No pano seguinte, onde todas as aberturas são de secção retangular e molduras em cantaria lisa, tem no primeiro piso, uma porta de madeira pintada de vermelho; segue-se uma janela com caixilharia em madeira e gradeamento em ferro forjado seguida de uma porta de madeira, pintada de vermelho (porta principal de acesso à pousada), tendo à esquerda duas placas em acrílico, identificativas da função.

O segundo piso apresenta 4 janelas de sacada com caixilharia em madeira, portadas de madeira interiores, com varandim em ferro forjado, pintado a vermelho e encimados por duas bolas em vidro verde.



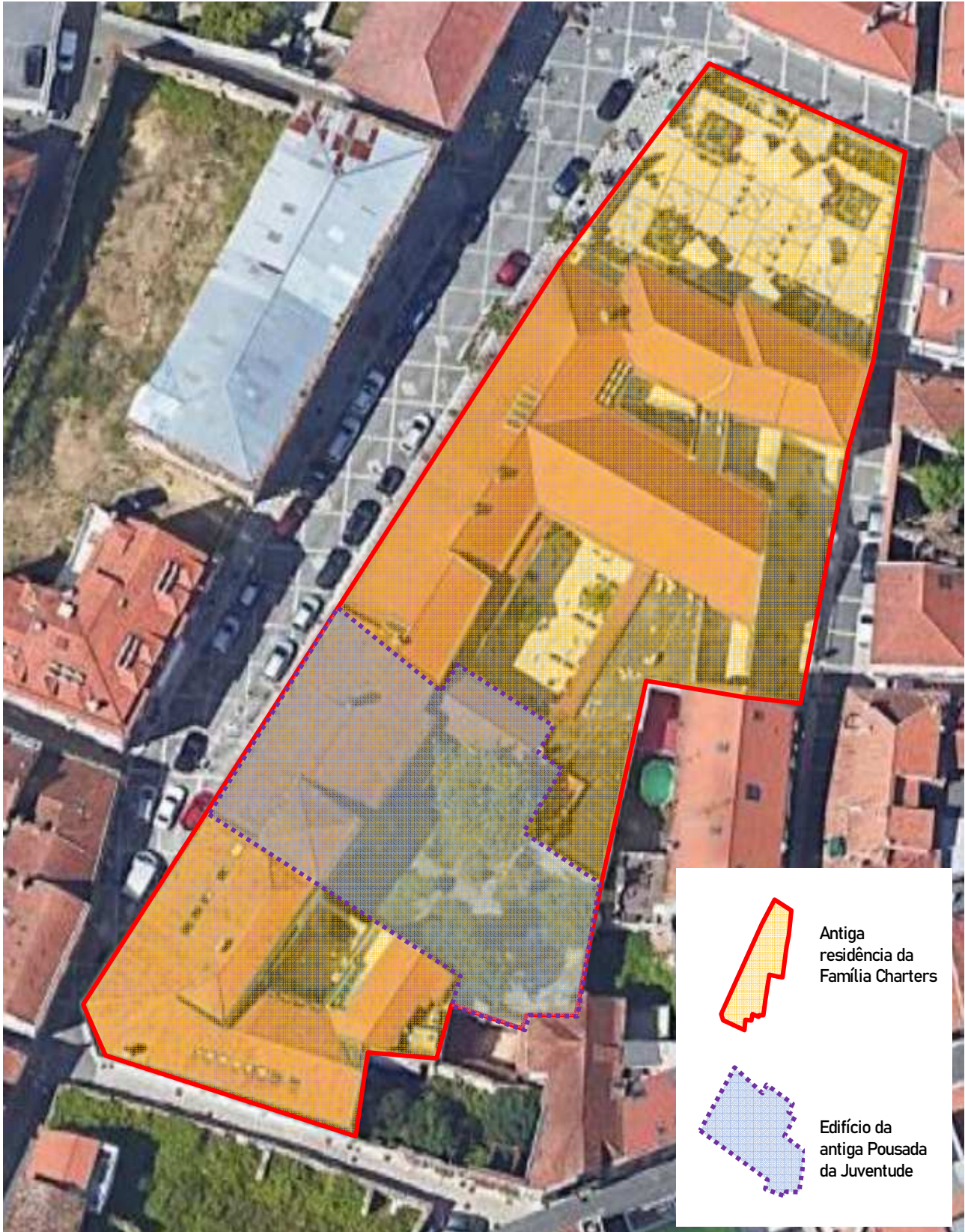
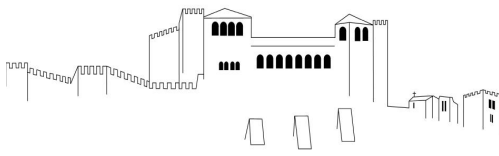


O edifício apresenta pormenores relevantes do gosto de decoração da burguesia da época, pelo que se considera da maior importância para a história da cidade a conservação deste legado.

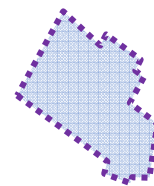


Importa ainda fazer referência ao logradouro / pátio interior do edifício, que tem enorme potencial para a realização de atividades culturais, como ficou demonstrado na última edição do festival A Porta, realizado no Centro Histórico de Leiria em junho de 2022.

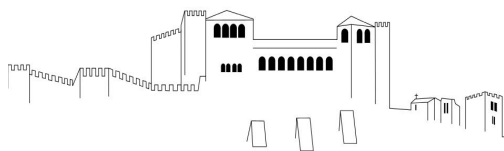




Antiga
residência da
Família Charters



Edifício da
antiga Pousada
da Juventude



3. Projeto de valorização patrimonial

3.1. Bibliotecas públicas

As bibliotecas Públicas são hoje espaços de cultura, únicos e distintivos, onde convive o passado, a memória, a identidade de um povo, e a dinâmica do presente, onde se respira e vivencia o conhecimento.

A leitura é a base da aprendizagem de tudo e para tudo. O destino do Homem tem que ser a aquisição e partilha do conhecimento e a solidariedade. Esta visão humanista tem como base a leitura, a aprendizagem e a estimulação da criatividade e da opinião.

O livro é uma das maiores invenções que o homem tem acesso, por meio do livro são transmitidos conhecimentos, culturas de diversos povos e a história do homem não só é preservada como também transmitida de geração para geração.

A leitura é uma das principais fontes de aquisição de conhecimento da cultura produzida pela humanidade, sendo igualmente imprescindível na maturação e desenvolvimento linguístico, na descodificação da realidade onde estamos inseridos, que cada vez mais é universal e célere, e na desenvoltura da capacidade de comunicação na dialética da alteridade: eu e o outro.

A leitura é parte integrante da nossa vida, fonte de emoções tão diferenciadas, como o prazer ou o medo, conduzindo-nos a um palco real ou imaginário, criado pelo autor, num espaço e num tempo verdadeiro ou de ficção.

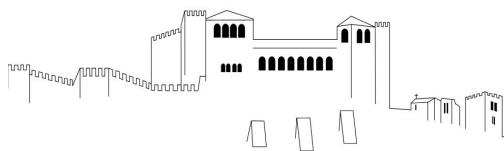
Como referia o senador romano Caio Graco “Os livros não mudam o mundo, quem muda o mundo são as pessoas. Os livros mudam as pessoas”.

3.2. O papel das Bibliotecas no Século XXI

Como refere a Dra. Filomena Baganha da Faculdade de ciências Humanas e Sociais, UFP, no trabalho “Novas Bibliotecas, Novos Conceitos” “as bibliotecas estão assim a sofrer mudanças muito significativas devido não só à filosofia que subjaz atualmente à sua criação, mas também às novas tecnologias, aos novos tipos de documentos e à forma de se lhes aceder”.

Conclui referindo que o “moderno conceito de biblioteca e o modelo que melhor responde às necessidades atuais é o que faz a simbiose entre a biblioteca física e a digital.

As bibliotecas públicas do século XXI são espaços de inclusão social, de fruição cultural, onde o utilizador procura satisfazer a sua necessidade de saber.



3.3. A Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira-BMALV

A doação da coleção particular do poeta Afonso Lopes Vieira (n1878 / †1946) motivou a abertura da Biblioteca Municipal de Leiria, em 1955.

Ficou instalada no edifício dos Paços do Concelho até 1997, ano em que é inaugurado o espaço atual, no Largo Cândido dos Reis (Terreiro), num edifício restaurado e adaptado às diferentes necessidades dos Leitores.

Durante estas mais de seis décadas de existência o acervo da biblioteca tem sido enriquecido por outras doações institucionais e individuais, para além das aquisições efetuadas pela Câmara Municipal de Leiria, disponibilizando atualmente mais de 100 mil títulos.

A Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira-BMALV, é um centro de informação e conhecimento, com base na igualdade de acesso para todos, que promove a leitura e o livro, visando a melhoria das competências de literacia da população, sendo assim um lugar de democratização, inclusão, acesso à educação e à cultura, contribuindo para a promoção da cidadania.

Faz parte da Rede de Bibliotecas associadas à Comissão Nacional da UNESCO, Rede Nacional de Leitura Pública, integra a Rede de Bibliotecas do Concelho de Leiria e a Rede Intermunicipal de Bibliotecas da Região de Leiria.

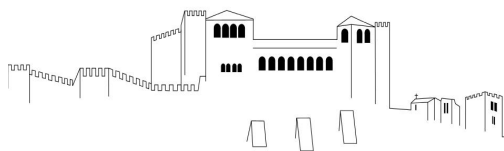
3.4. Missão

A BMALV tem como missão:

- Promover a literacia analógica e digital em todas as faixas etárias;
- apoiar a educação individual e a autoformação;
- estimular a imaginação e a criatividade dos cidadãos;
- facilitar o acesso às diferentes formas de expressão cultural das manifestações artísticas;
- promover o conhecimento sobre a nossa herança cultural;
- promover a coesão social e o diálogo intercultural
- contribuir para a concretização dos objetivos do desenvolvimento sustentável.

3.5. Ampliação da BMALV para o Edifício das Antigas Instalações da Pousada da Juventude

O ecletismo de oferta que as bibliotecas públicas têm que apresentar aos utilizadores nos dias de hoje, onde a segmentação da oferta, de acordo com os diferentes interesses, e os múltiplos públicos-alvo, exige novos espaços de presença e fruição para quem os procura.

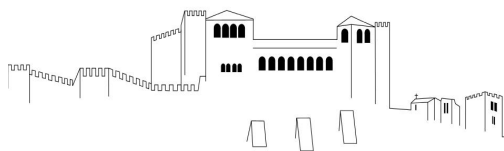


A ampliação da BMALV para o edifício das antigas Instalações da Pousada da Juventude, tem como base de trabalho a realidade física dos dois espaços que são contíguos, no Largo Cândido dos Reis, ocupando a atual BMALV os números de porta 3ª, 4, 5, 6, 7, 7A, 7B, e 7C. O edifício das antigas Instalações da Pousada da Juventude tem os números de porta: 7 D, 8 e 9.

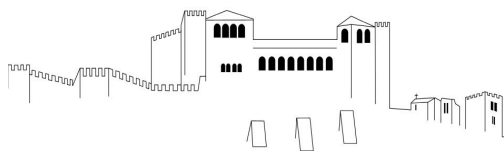
Esta contiguidade física é potenciada pela similitude arquitetónica, dado que ambos os edifícios têm uma ligação histórica. No Largo Cândido dos Reis, a casa dos Charters d'Azevedo onde é hoje a antiga Pousada da Juventude, e a CEDIL e a que se anexou por herança nos finais do século XIX o palacete que é hoje a Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira, dando origem à maior fachada de casa nobre em Leiria.

O alargamento da BMALV para o edifício das antigas Instalações da Pousada da Juventude, é fundamental para esta Instituição cumprir a sua missão, nomeadamente através da:

- 1- Criação de um pequeno auditório, multifuncional, que permita a apresentação de livros para uma plateia de cerca de 100/150 pessoas, conferências, workshops, debates, apresentações à comunidade;
- 2- Criação de residências artísticas para os Artistas, que visitam Leiria, não só ao nível da sua permanência/estadia, durante as suas exposições, como também na lógica de espaços de inspiração artística para desenvolvimento de novos trabalhos, nas diferentes manifestações artísticas, com inegáveis ganhos para o nosso património material e imaterial;
- 3- Ampliação do antigo pátio das laranjeiras, atual pátio da Judite para o pátio do edifício das antigas Instalações da Pousada da Juventude, numa lógica de junção dos dois pátios, o que fará aumentar a sua área. A fruição dos espaços ao ar livre nas bibliotecas públicas, nomeadamente em Portual, com um clima muito ameno, permite a realização de diferentes atividades, com mais liberdade e espontaneidade. Para além do estudo, leitura e trabalhos de grupo, estes pátios, estando dotados de eletricidade e internet, permitem também a atração dos trabalhadores digitais. Os nómadas digitais são trabalhadores que, por apenas necessitarem de um computador ou tablet para desempenhar a sua atividade profissional, podem fixar-se em qualquer ponto do mapa. São normalmente pessoas que gostam de viajar e aproveitam o facto de poderem trabalhar à distância, para conhecer diferentes sítios. Se, antigamente, eram vistos como turistas *sui generis*, agora já ninguém os vê do mesmo modo, sabendo que de turistas têm pouco e que representam uma comunidade que, apesar de se encontrar em constante movimento, mobiliza a economia dos países que visita e, sobretudo, encarna um novo paradigma laboral.
- 4- Criação de um espaço de pesquisa/investigação para alunos e investigadores, com condições apropriadas;
- 5- Criação de mais gabinetes de trabalho para os colaboradores da BMALV;



- 6- Criação de um espaço de divertimento para os mais novos, com as suas famílias, onde possam ter acesso a livros, jogos, música, para extravasarem a sua energia. Uma biblioteca mais divertida, acolhedora e estimulante. Neste espaço poderão ter lugar atividades de Snoezelen. É um ambiente multissensorial que permite estimular os sentidos clássicos como o toque, o paladar, a visão, o som, o cheiro, assim como o sentido proprioceptivo (noção do corpo e da posição em que se encontra) e o vestibular (relacionado com o equilíbrio).
- 7- Criação de uma sala de estudo específica para trabalhos de grupo, com o intuito de permitir níveis de ruído mais elevados, que nas salas de leitura são impeditivos para quem lê ou estuda em silêncio;
- 8- Criação de um refeitório para os colaboradores da BMALV;
- 9- Criação de uma sala digital apetrechada para dar formação em novas tecnologias a públicos alvo identificados, como desempregados, idosos, pessoas com incapacidades, etc.



4. A intervenção no edifício

As antigas instalações da Pousada da Juventude de Leiria correspondem a um prédio urbano, constituído com o terreno de implantação das construções edificadas, o logradouro e as benfeitorias (construções edificadas), sito no Largo Cândido dos Reis, n.ºs 7D, 8 e 9, na cidade de Leiria, Artigo Matricial n.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, que, de acordo com a respetiva descrição matricial, trata-se de um prédio em propriedade total, sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com afetação a Serviços e constituído com 3 pisos e 12 divisões, com a área total de terreno integrante de 725,00 m², a área de implantação do edifício de 325,00 m², a área bruta de construção 975,00m m², dos quais 650,00 m², correspondem a área bruta privativa (serviços) e a restante área de 325,00 m², a área bruta dependente (sótão/arrumos).

Do ponto de vista arquitetónico e urbanístico, o edifício representa um notável testemunho de factos e vivências da memória coletiva de uma comunidade, desde o século XVIII, como parte de uma casa senhorial, até o século XX, como Externato e, posteriormente, Grémio Agrícola, sendo, a partir de 1997, Biblioteca Municipal, sendo possível identificar traços da evolução política, económica e social do concelho, da região e do país.

Do ponto de vista da intervenção, é prioritária a realização de obras de restauro, reparação, conservação, reabilitação e modernização, que se considerem adequadas para a adaptação dos espaços, por forma a garantir as condições de segurança, de conforto e de eficiência no uso de recursos, assegurar a melhoria nos acessos e explorar as potencialidades de articulação com a envolvente e requalificar os espaços interiores, respeitando o valor histórico e repondo a legibilidade dos mesmos.

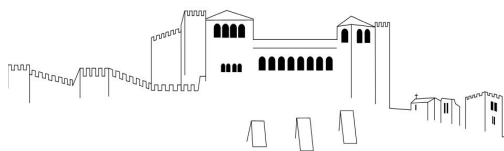
A intervenção devolverá a dignidade ao imóvel e tornará o espaço mais comunicativo, garantindo a preservação do património e a convivência harmoniosa entre as novas funções e a sua memória.

4.1. Estimativa do valor total de investimento

De acordo com os elementos em posse do Município, a área integrada no edifício tem cerca de 650 m² de área coberta.

Considerando um valor de investimento indexado ao valor médio de construção por metro quadrado para 2022, que é de € 512, podemos chegar a 520.000 € para a renovação do edificado.

Acrescentando ao investimento a intervenção no logradouro e no equipamento necessário à Biblioteca, o Município tem uma perspetiva de investimento total de cerca de 1.000.000 €.



4.2. Financiamento do investimento

O Município de Leiria tem condições para financiar, na totalidade, o investimento.

No entanto, os seus serviços de gestão de fundos estruturais irão estudar as possíveis linhas de financiamento enquadradas no futuro quadro comunitário de apoio.

4.3. Calendarização da fase de investimento e fase de gestão/exploração

A resposta cabal a esta questão dependerá sempre do projeto de execução que resultar do trabalho da equipa projetista e do modelo de gestão e exploração que for implementado, que será abordado no ponto seguinte.

É, no entanto, possível fazer um exercício de prospetiva, com agregação dos prazos em quatro fases de desenvolvimento:

Fase 1 – corresponde à formulação do programa para o espaço e à especificação do modelo de gestão e exploração – esta fase decorrerá até julho de 2023;

Fase 2 – corresponde à contratação da equipa que irá desenvolver o projeto de execução e a elaboração do mesmo – decorre desde a decisão de transferência, para o Município de Leiria, do direito de exploração do imóvel e terá duração de 15 meses. Consideramos que é possível que esta fase possa decorrer entre março de 2023 e julho de 2024;

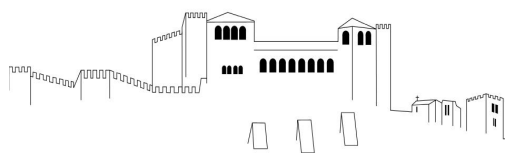
Fase 3 – corresponde ao lançamento da empreitada e à execução das obras – decorre entre agosto de 2024 e agosto de 2025;

Fase 4 – fase de exploração do imóvel – após finalização da obra de renovação do imóvel. Início em 2025 até final do prazo de 50 anos.

4.4. Modelo de gestão e exploração

Tal como foi referido anteriormente, o Município de Leiria considera o imóvel em causa de grande importância para a estratégia municipal de Educação e de Cultura.

O modelo de gestão será o que, atualmente, está em prática para a BMALV, que, sendo uma Biblioteca Municipal, depende totalmente dos serviços municipais e de fundos provenientes do orçamento da autarquia.



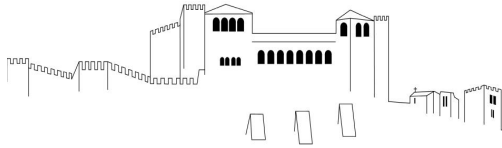
Município de Leiria
Câmara Municipal

(Departamento de Educação)

4. Proposta

A transferência deste imóvel promoverá a salvaguarda e a reabilitação de um edifício devoluto, que, por se encontrar sem utilização, está em processo de degradação física, e desenvolverá uma estratégia educacional e cultural diferenciadora, assente na melhoria clara da oferta aos utentes da BMALV.

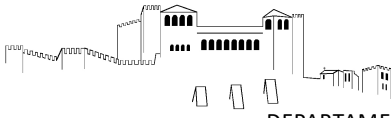
Pelo exposto, solicita-se a concretização da transferência da gestão do imóvel para o Município de Leiria, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, e nas condições de uso acima mencionadas, **pelo prazo máximo de 50 anos.**



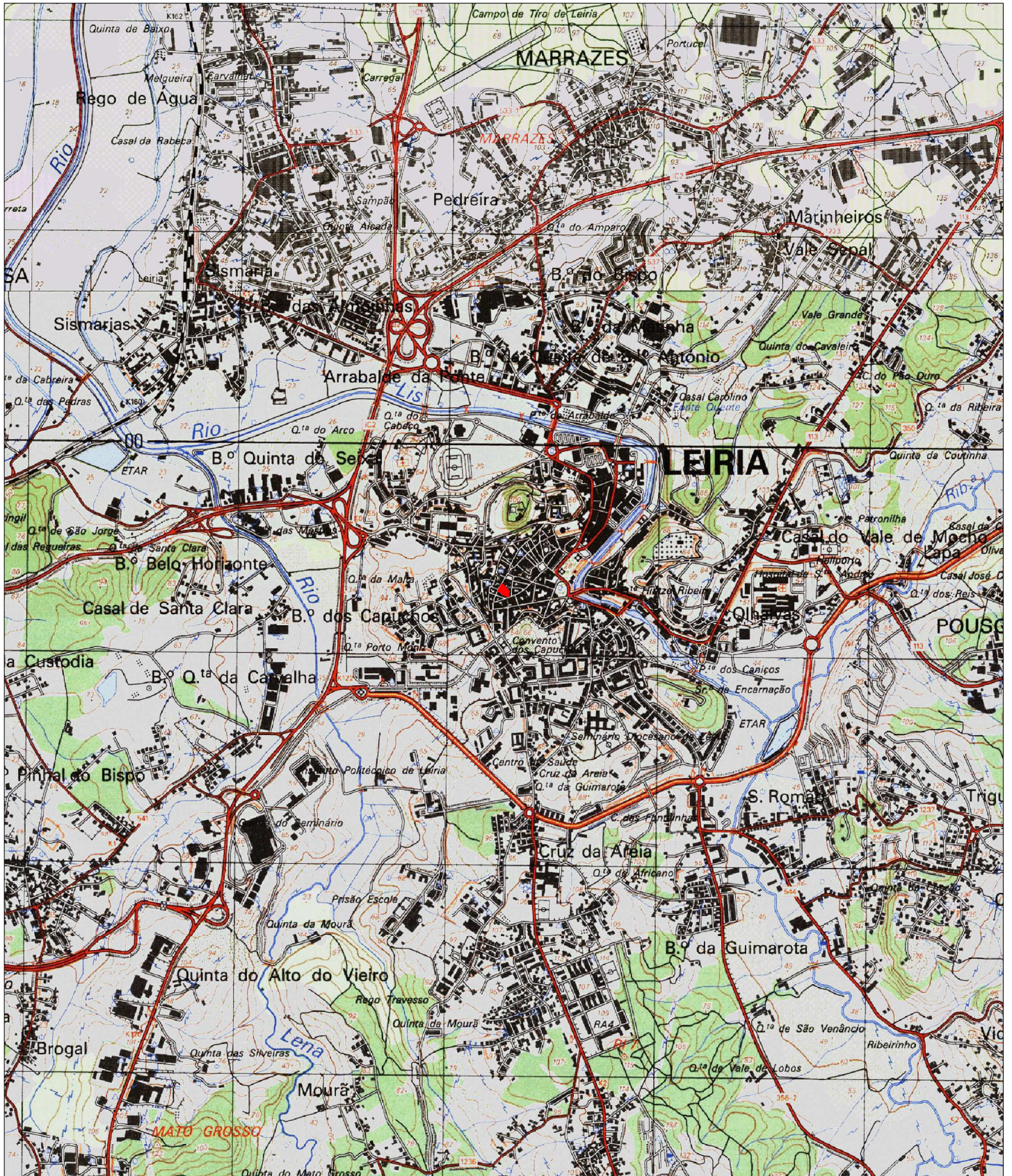
Município de Leiria
Câmara Municipal

ANEXO I

Plantas de localização do edifício



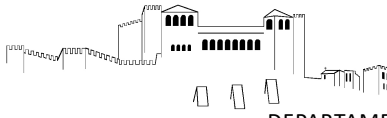
Plano Diretor Municipal de Leiria
Extrato da Carta de Militar



Guia nº: <GUIA>

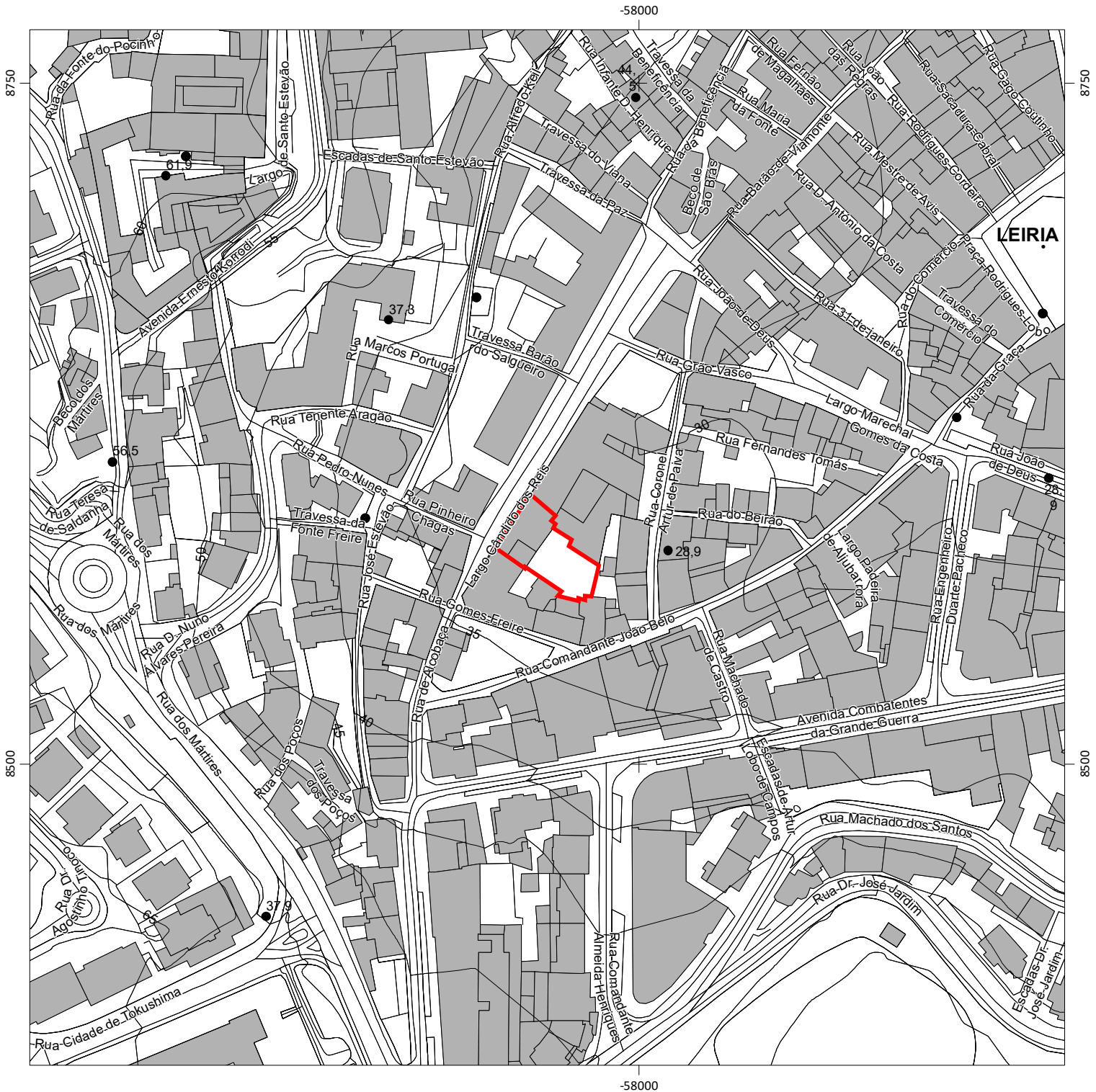
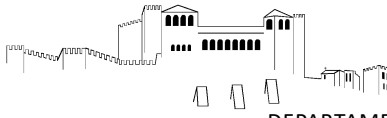
Escala: 1:25 000

Data: 03/01/2023



Extrato de Ortofotomapa 2018





Escala: 1:2 000

Data: 03/01/2023



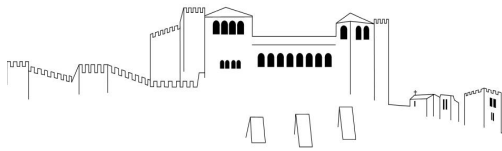
Requerente: <REQUERENTE>

Local da obra: <LOCALOBRA>

Freguesia: <FREGUESIA>

Guia nº: <GUIA>

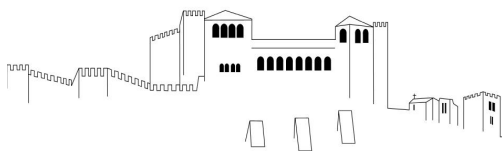
Observações: <OBSERVACOES>



Município de Leiria
Câmara Municipal

ANEXO II

Instrumentos de Gestão do Território



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Assunto: Pousada da Juventude - Leiria

De acordo com o regulamento e cartogramas (anexo) constantes do Plano Diretor Municipal (PDM) de Leiria alterado e republicado pelo Aviso n.º 4564/2022 de 3 de março, o edifício encontra-se classificado como Solo urbano na categoria de Espaços Centrais, subcategoria História e Património, integra o conjunto arqueológico do núcleo urbano do centro de Leiria e os perímetros de salvaguarda de vários sítios arqueológicos: Palácio do Barão do Salgueiro, Rua Comandante João Belo, Rua Pinheiro Chagas, Largo Cândido dos Reis, n.º 10 e 10-A e Rua Pinheiro Chagas n.º 9/Rua José Estevão, acionando os artigos 25.º, 26.º, 81.º, 82.º, 83.º e 84.º do regulamento do PDM.

Do cruzamento das servidões e restrições de utilidade pública com o ordenamento, verifica-se que o edifício se encontra condicionado pela Zona Especial de Proteção do Castelo de Leiria e Capela de S. Pedro, acionando o artigo 6.º do regulamento do PDM.

Regulamento:

Secção III
Património arqueológico
Artigo 25.º
Identificação

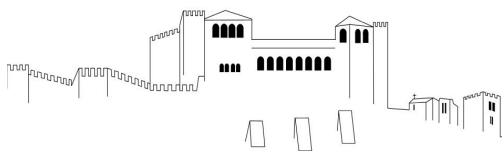
1 - Encontram-se assinalados na Planta de Ordenamento-Valores Patrimoniais, as áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos e sítios arqueológicos de interesse patrimonial inventariados e descritos por parte do Município de Leiria, na Carta Arqueológica, e como tal, sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

2 - Ao Património Arqueológico aplica-se a legislação em vigor, devendo ser privilegiada a proteção, conservação e, se possível, a valorização dos vestígios arqueológicos.

Artigo 26.º
Regime

1 - Nas áreas de sensibilidade arqueológica, conjuntos arqueológicos e sítios arqueológicos e respetivos perímetros de salvaguarda, todos os trabalhos ou atividades que envolvam transformação, revolvimentos ou remoção de terreno do solo e subsolo, bem como, demolição de construções, ou outros que envolvam a transformação da topografia ou da paisagem, implicam obrigatoriamente a realização de trabalhos arqueológicos, cuja tipologia depende do parecer prévio das entidades competentes.

2 - A demarcação dos perímetros de salvaguarda é passível de alteração, quando delimitados especificamente com base em informação científica disponível, cuja demarcação pode dar origem a áreas de sensibilidade arqueológica.



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

3 - Se no decurso de uma obra ou outra atividade, não sujeita, previamente, ao cumprimento do disposto nos números anteriores, forem encontrados quaisquer vestígios arqueológicos é obrigatória a sua comunicação imediata à Câmara Municipal de Leiria e às entidades de tutela competentes.

4 - No caso previsto no número anterior a obra em causa deverá ser imediatamente suspensa, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

5 - O tempo de duração efetiva de suspensão implica uma suspensão automática para todos os efeitos, independentemente das demais providências previstas na lei.

6 - Todas as intervenções que impliquem picagem de reboco com exposição do aparelho construtivo e revolvimento de solos em igrejas, capelas e ermidas, e respetivos adros, construídas até final do século XIX, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos efetuados nos termos da legislação em vigor.

Subsecção I.

Espaços centrais - disposições comuns

Artigo 81.º

Identificação e caracterização

1 - Os espaços centrais correspondem às áreas urbanas consolidadas e em consolidação, com funções de centralidade, nas quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de serviços, em que a definição da malha urbana e do espaço público se encontram estabilizadas.

2 - Os espaços centrais compreendem as seguintes subcategorias de espaço:

- a) História e Património;
- b) Grau I;
- c) Grau II;
- d) Grau III.

Artigo 82.º

Usos

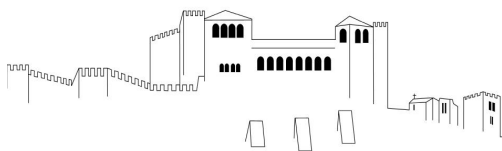
1 - São usos dominantes dos espaços centrais:

- a) Habitação;
- b) Comércio;
- c) Serviços.

2 - São ainda usos compatíveis com os espaços centrais:

a) - Estabelecimentos industriais isolados ou a instalar em edifícios com outros usos, a que se refere a parte 2 A e B do anexo I ao diploma, que aprova o Sistema da Indústria Responsável, bem como outros estabelecimentos industriais isolados, desde que compatíveis com os usos dominantes e não se enquadrem nas situações previstas no n.º 3 do artigo 40.º;

- b) Equipamentos de utilização coletiva;
- c) Empreendimentos turísticos;
- d) Armazéns;
- e) Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Desenvolvimento Territorial

Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Artigo 83.º

Regime de edificabilidade

1 - A gestão urbanística destas áreas visa:

a) A manutenção e preservação das características gerais da malha urbana e das características arquitetónicas de edifícios de maior interesse, e a valorização e preservação dos espaços públicos e o reordenamento da circulação viária;

b) A manutenção das características de alinhamento, altura máxima da fachada, volumetria e ocupação da parcela tradicional da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação ou reconstrução, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas para um e para outro lado, tendo em vista a sua integração harmoniosa.

2 - Os equipamentos de utilização coletiva devem cumprir com o estipulado no n.º 1 do artigo 103.º.

3 - Os estabelecimentos industriais devem cumprir com o disposto nas respetivas subcategorias de espaço em que se inserem.

4 - Os armazéns devem cumprir com o estipulado no n.º 4 do artigo 90.º.

Subsecção II.

Espaços centrais - disposições especiais

Artigo 84.º

História e Património

1 - Os espaços centrais história e património correspondem a áreas com grande riqueza patrimonial do ponto de vista arquitetónico e morfológico que importa preservar.

2 - Nestas áreas deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.

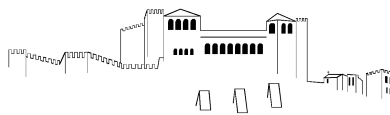
3 - Nestas áreas pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de utilização coletiva.

4 - Nestas áreas só são permitidos armazéns e estabelecimentos industriais complementares e compatíveis dos usos dominantes.

5 - Quando os espaços centrais história e património integram áreas urbanas em consolidação e que não se encontram estabilizadas em termos de morfologia urbana, o regime de edificabilidade aplicável é o correspondente à categoria ou subcategoria da envolvente devendo privilegiar-se as características tipo-morfológicas existentes de modo a salvaguardar uma integração urbanística harmoniosa, respeitando as técnicas construtivas e materiais característicos do local.

A técnica superior

Maria João Vasconcelos



Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo
Legenda

SOLO RÚSTICO

- ESPAÇOS AGRÍCOLAS
- ESPAÇOS FLORESTAIS
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO
- ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO
- ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS
- ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS
- AGLOMERADOS RURAIS
- ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA
- ESPAÇO DESTINADO A EQUIPAMENTOS, INFRAESTRUTURAS E OUTRAS ESTRUTURAS

SOLO URBANO

- ESPAÇOS CENTRAIS
- GRAU I
- GRAU II
- GRAU III
- HISTÓRIA E PATRIMÓNIO
- ESPAÇOS HABITACIONAIS
- GRAU I
- GRAU II
- ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
- ÁREA COMERCIAL E DE SERVIÇOS
- ÁREA INDUSTRIAL E ARMAZENAGEM
- ÁREA DE "ESTRADA - MERCADO"
- ESPAÇOS VERDES
- ÁREA DE PROTEÇÃO E ENQUADRAMENTO
- ÁREA DE RECREIO E LAZER
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
- ESPAÇOS TURÍSTICOS
- ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE
- ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

- ZONAS INUNDÁVEIS
- ÁREAS A EXCLUIR DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS, EM SOLO URBANO

INFRAESTRUTURAS

- REDE FERROVIÁRIA**
- LINHA DO OESTE
- INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS**
- NÍVEL I - REDE ESTRUTURANTE
- NÍVEL II - REDE DE DISTRIBUIÇÃO PRINCIPAL
- NÍVEL III - REDE DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA
- NÓ

OUTRAS INFRAESTRUTURAS

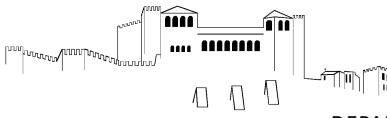
- APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO SIROL
- APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

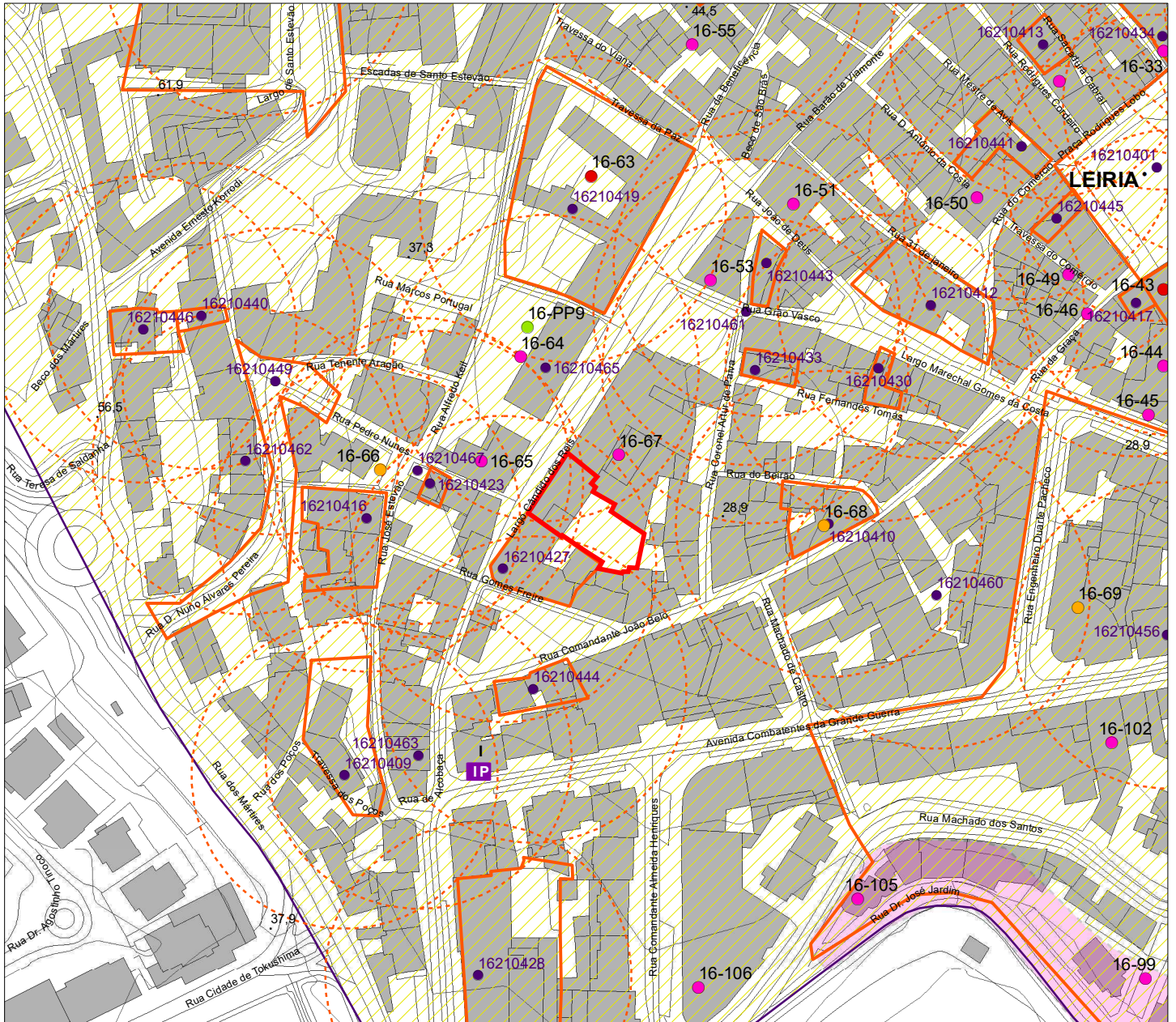
- | | | | |
|--|-----------|--|--------------------------------|
| | ARRABAL | | MACEIRA |
| | LOUREIRA | | MONTE REAL |
| | MARTINELA | | PEDROGÃO |
| | LEIRIA | | ÁREAS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS |

PLANOS EM VIGOR

- PLANO DE PORMENOR ARRABALDE DA PONTE
- PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO
- PLANO DE PORMENOR S. ROMÃO/OLHALVAS



Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Ordenamento - Valores Patrimoniais



BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

- MN MONUMENTO NACIONAL
- IP INTERESSE PÚBLICO
- IM INTERESSE MUNICIPAL

EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

- EP EDIFÍCIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

PATRIMÓNIO REFERENCIADO

- PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO

CATEGORIA I

- PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO

CATEGORIA II

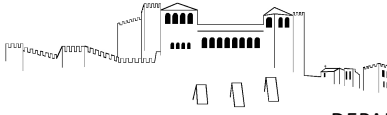
- PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
- CONJUNTO PATRIMONIAL

CATEGORIA III

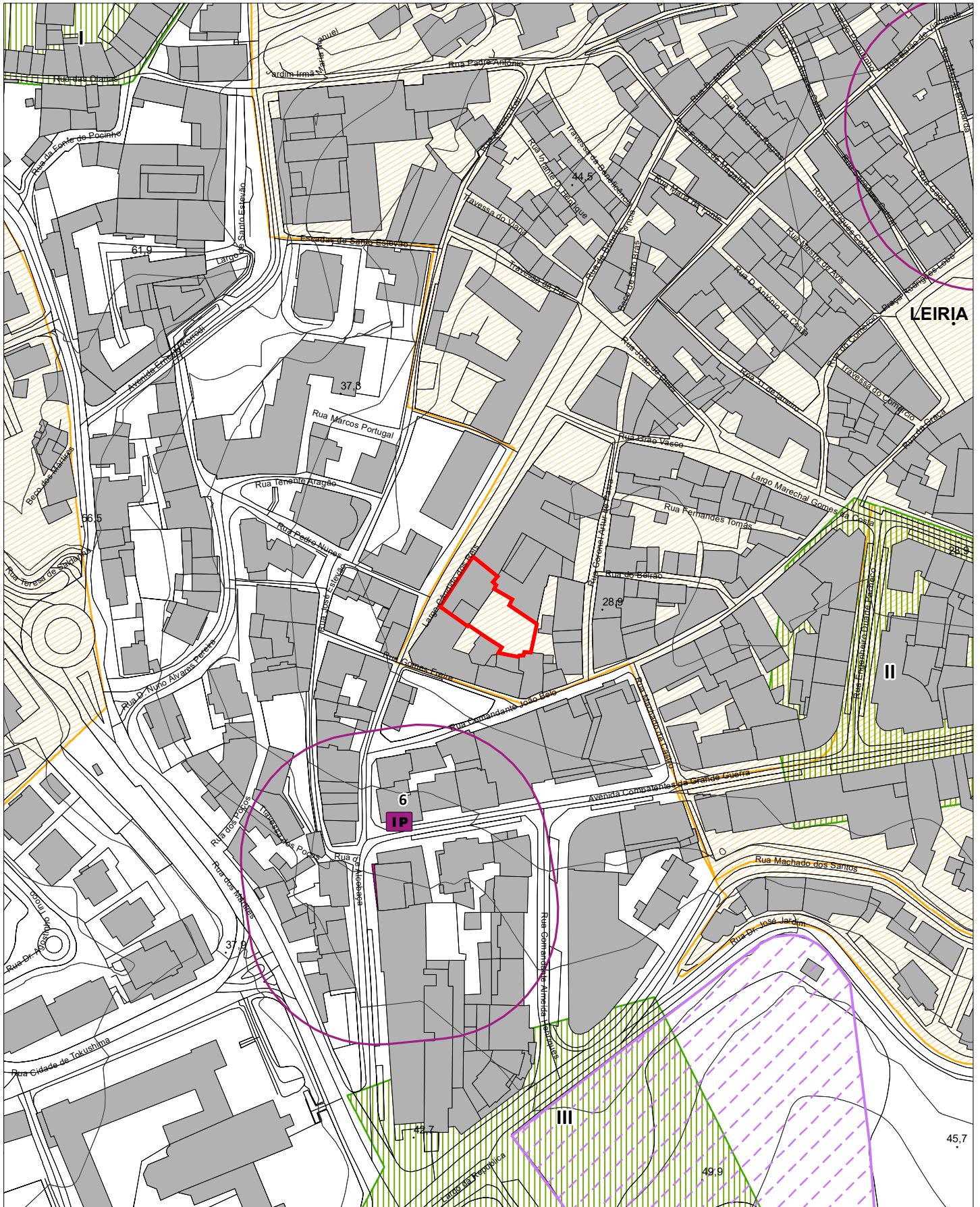
- PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
- CONJUNTO PATRIMONIAL

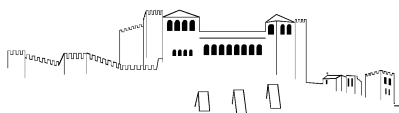
PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

- SÍTIO ARQUEOLÓGICO E RESPECTIVO PERÍMETRO DE SALVAGUARDA
- ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA
- CONJUNTO ARQUEOLÓGICO



Plano Diretor Municipal de Leiria
Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes





Plano Diretor Municipal de Leiria

Aviso nº4564/2022, de 3 de março | Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes

Legenda

RECURSOS NATURAIS

RECURSOS HÍDRICOS

DOMÍNIO HÍDRICO

- LEITOS E MARGENS DOS CURSOS DE ÁGUA
- LINHA LIMITE DA MARGEM DAS ÁGUAS COSTEIRAS
- DOMÍNIO PÚBLICO MARÍTIMO
- LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS E RESPECTIVAS MARGENS
- MARGEM

ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DE LAGOA CLASSIFICADA DE ÁGUAS PÚBLICAS

- ZONA RESERVADA
- ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

✘ CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO

PERÍMETRO DE PROTEÇÃO DE CAPTAÇÕES DE ÁGUAS SUBTERRÂNEAS DESTINADAS AO ABASTECIMENTO PÚBLICO

- ZONA DE PROTEÇÃO IMEDIATA
- ZONA DE PROTEÇÃO INTERMÉDIA
- ZONA DE PROTEÇÃO ALARGADA

RECURSOS GEOLÓGICOS

- CONCESSÃO
- ZONA ALARGADA DE PROTEÇÃO
- ZONA INTERMÉDIA DE PROTEÇÃO
- ZONA IMEDIATA DE PROTEÇÃO
- PEDREIRAS
- CONCESSÕES MINERAIS
- ÁREA CATIVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)
- ÁREA DE RESERVA (BARRAÇÃO/POMBAL/REDINHA E MACEIRA/LEIRIA)

RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS

OBRAS DE APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA

- LIMITE DO REGADIO DO SIROL
- LIMITE DO APROVEITAMENTO HIDROAGRÍCOLA DO VALE DO LIS (AHVL)
- CANAIS PRINCIPAIS DE REGA E COLECTORES DE DEFESA
- AÇUDES
- ESTAÇÕES ELEVATÓRIAS

REGIME FLORESTAL

- REGIME FLORESTAL TOTAL
- REGIME FLORESTAL PARCIAL
- ÁRVORES DE INTERESSE PÚBLICO
- ÁRVOREDO DE INTERESSE PÚBLICO

RECURSOS ECOLÓGICOS

- ZONA ESPECIAL DE CONSERVAÇÃO DO AZABUCHO/LEIRIA - REDE NATURA 2000
- REDE NATURA 2000 - ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL AVEIRO / NAZARÉ

PATRIMÓNIO

BENS IMÓVEIS CLASSIFICADOS

- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO
- ZONA GERAL DE PROTEÇÃO
- LIMITE IMÓVEIS
- MONUMENTO NACIONAL
- 1 CASTELO E CAPELA DE SÃO PEDRO - ZONA NON AEDIFICANDI
- 2 ABRIGO DO LAGAR VELHO - ÁREA NON AEDIFICANDI
- 3 SÉ CATEDRAL DE LEIRIA - INCLUÍDO O CLAUSTRO, O ADRO ENVOLVENTE, A TORRE SINEIRA E A CASA DO SINEIRO, LOCALIZADAS A NOROESTE DA SÉ
- INTERESSE PÚBLICO
- 4 IGREJA E CONVENTO DE SÃO FRANCISCO
- 5 CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS
- 6 IMÓVEL ONDE ESTÁ INSTALADO O COLÉGIO DOUTOR CORREIA MATEUS
- 7 CONVENTO DE SANTO AGOSTINHO E ANTIGO SEMINÁRIO
- 8 CAPELA DE NOSSA SENHORA DA ENCARNAÇÃO
- 9 PELOURINHO DE MONTE REAL
- 10 MERCADO DE SANTANA
- 11 IGREJA DE NOSSA SENHORA DA LUZ
- 12 IGREJA DA MISERICÓRDIA DE LEIRIA
- INTERESSE MUNICIPAL
- 13 CASA DA CÂMARA DE MONTE REAL

EDÍFICIOS PÚBLICOS DE INTERESSE PÚBLICO, E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO

- ZONA DE PROTEÇÃO
- I ESCOLA SECUNDÁRIA DOMINGUES SEQUEIRA
- II CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS E CTT
- III TRIBUNAL JUDICIAL DE LEIRIA
- IV ESCOLA SECUNDÁRIA DE FRANCISCO RODRIGUES LOBO
- V IGREJA DE SANTA EUFÉMIA

INFRAESTRUTURAS

GASODUTOS

- GASODUTO NACIONAL
- GASODUTO REGIONAL

REDE ELÉTRICA

- MÉDIA TENSÃO
- ALTA TENSÃO
- MUITO ALTA TENSÃO



MARCOS GEODÉSICOS

REDE RODOVIÁRIA NACIONAL E ESTRADAS REGIONAIS

- ITINERÁRIO PRINCIPAL
- ITINERÁRIO COMPLEMENTAR
- ESTRADA NACIONAL
- ESTRADA REGIONAL

ESTRADAS DESCLASSIFICADAS

- ESTRADA DESCLASSIFICADA

REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL

- ESTRADA MUNICIPAL
- CAMINHO MUNICIPAL

REDE FERROVIÁRIA

- REDE FERROVIÁRIA

TELECOMUNICAÇÕES

- FEIXE HERTZIANO LEIRIA/FIGUEIRA DA FOZ
- FEIXE HERTZIANO SERRA DOS CANDEIROS/LEIRIA

EQUIPAMENTOS

- ZONA DE PROTEÇÃO

ESTABELECIMENTOS PRISIONAIS

- 1 ESTABELECIMENTO PRISIONAL E REGIONAL DE LEIRIA
- 2 ESTABELECIMENTO PRISIONAL DE LEIRIA

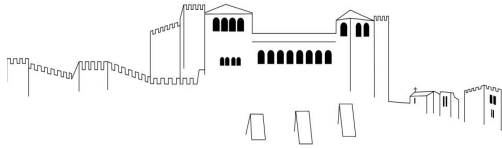
DEFESA NACIONAL

INSTALAÇÕES MILITARES

- REGIMENTO DE ARTILHARIA DE LEIRIA
- BASE AÉREA Nº5
- 1º E 2º ZONAS DE PROTEÇÃO DA BASE AÉREA Nº5
- ÁREA DE DESOBSTRUÇÃO DA BASE AÉREA Nº5

ATIVIDADES PERIGOSAS

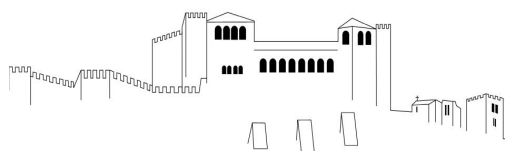
- ESTABELECIMENTO COM PRODUTOS EXPLOSIVOS
- ZONA DE SEGURANÇA - ESTABELECIMENTOS COM PRODUTOS EXPLOSIVOS



Município de Leiria
Câmara Municipal

ANEXO III

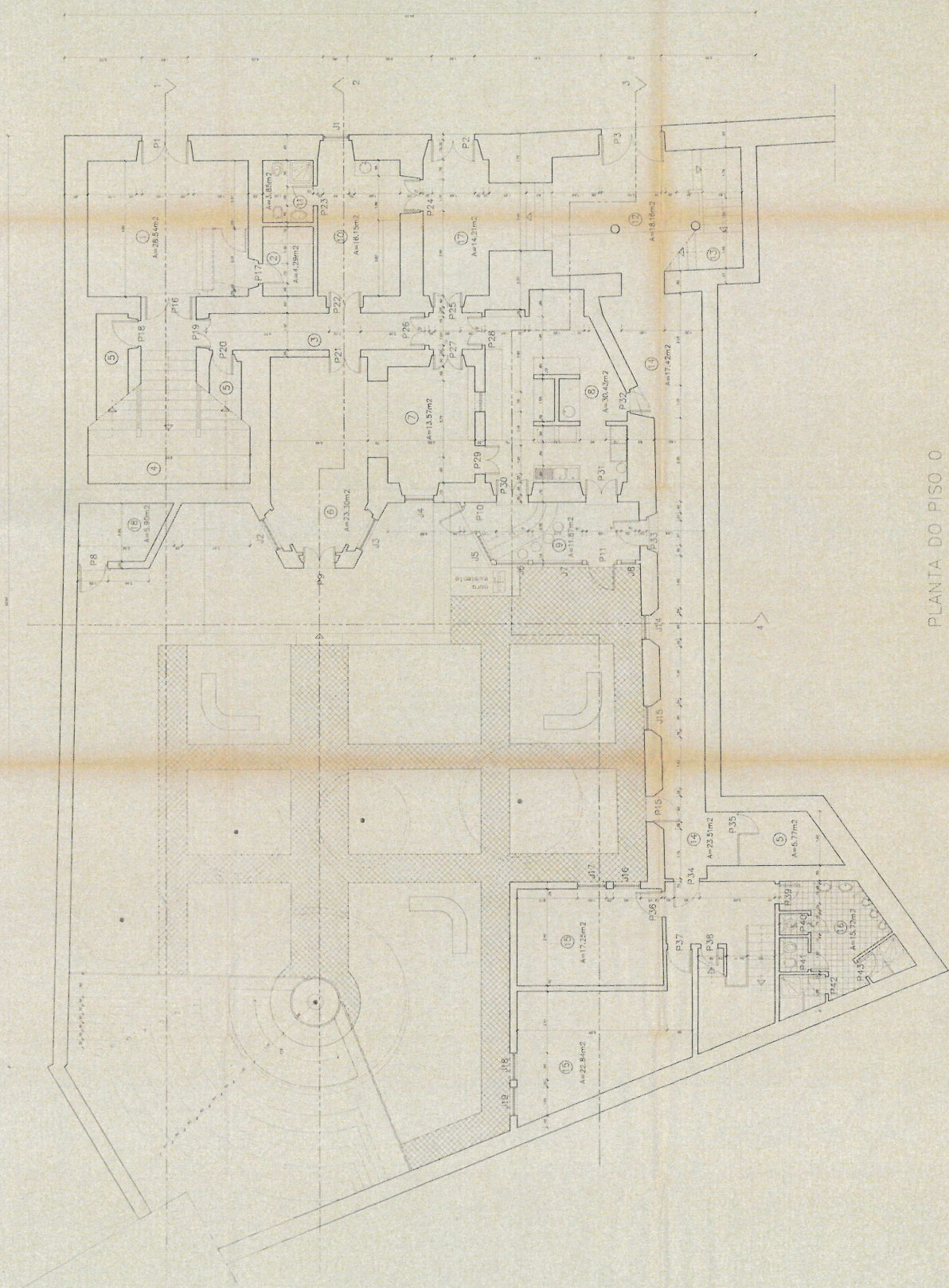
Plantas, alçados, cortes e fotografias do edifício



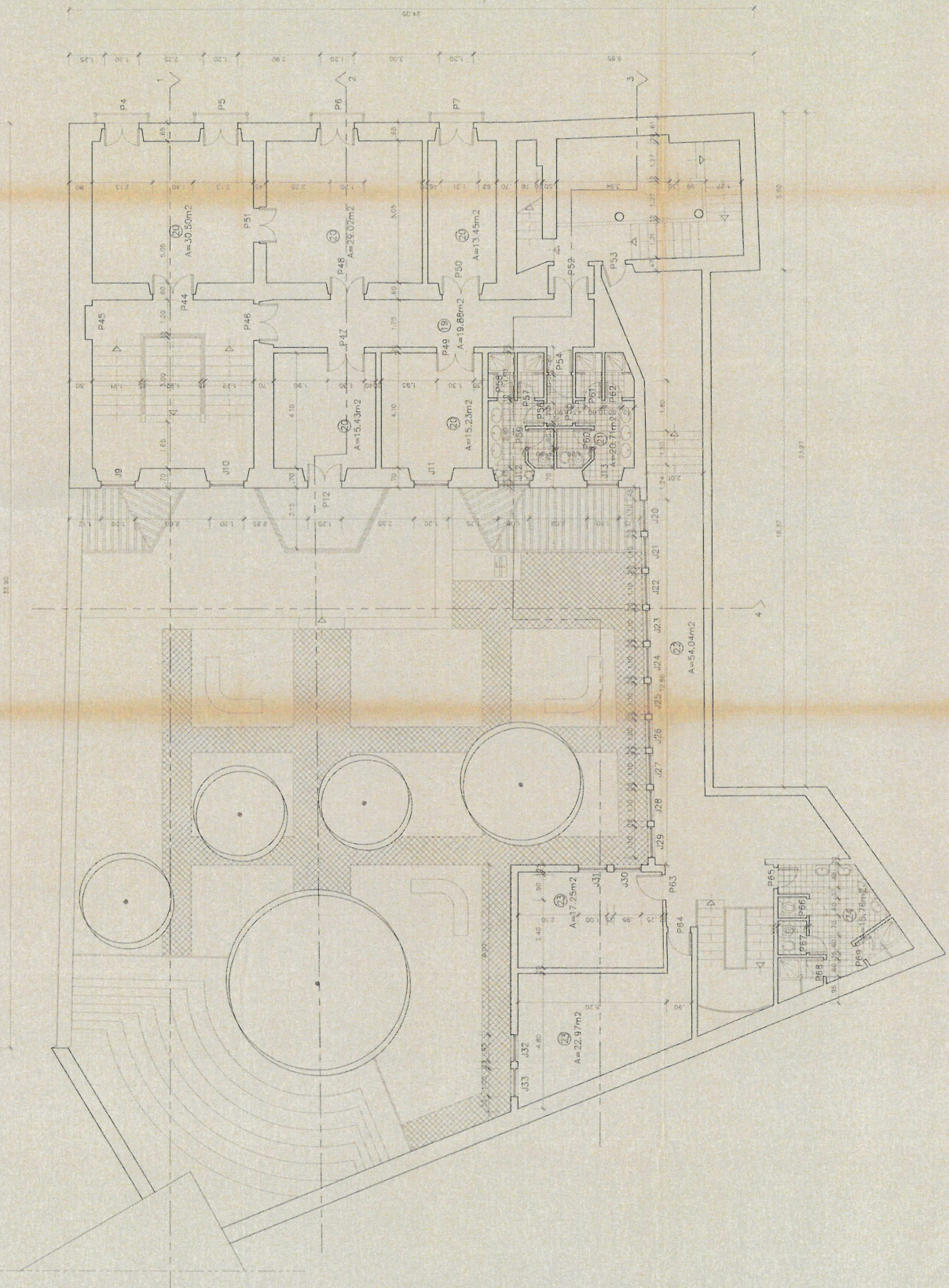
Município de Leiria
Câmara Municipal

(Departamento de Educação)

1. Plantas do Edifício




PLANTA DO PISO 0



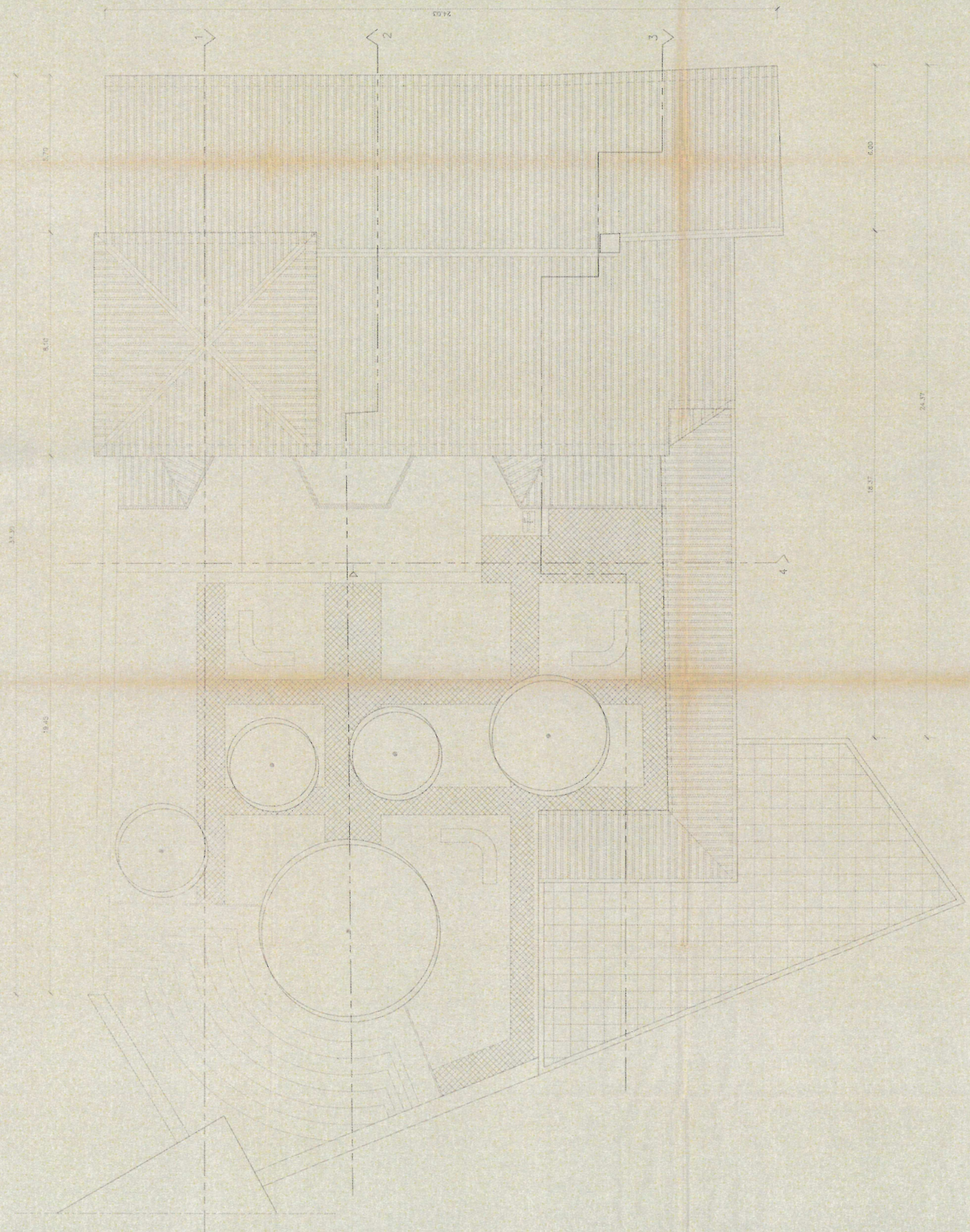
PLANTA DO PISO 1



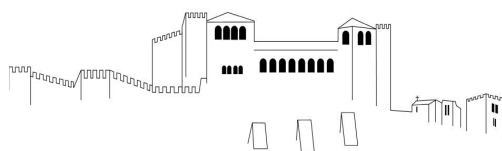

ATILIO DA CRUZ
 ARQUITECTO
 Colegiado en Madrid el 17 de Mayo de 1974

MINISTERIO DE PROMOCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE INGENIEROS DE ARQUITECTURA
 INSTITUTO DE INGENIEROS DE ARQUITECTURA

N.º A 07
 ARQUITECTURA



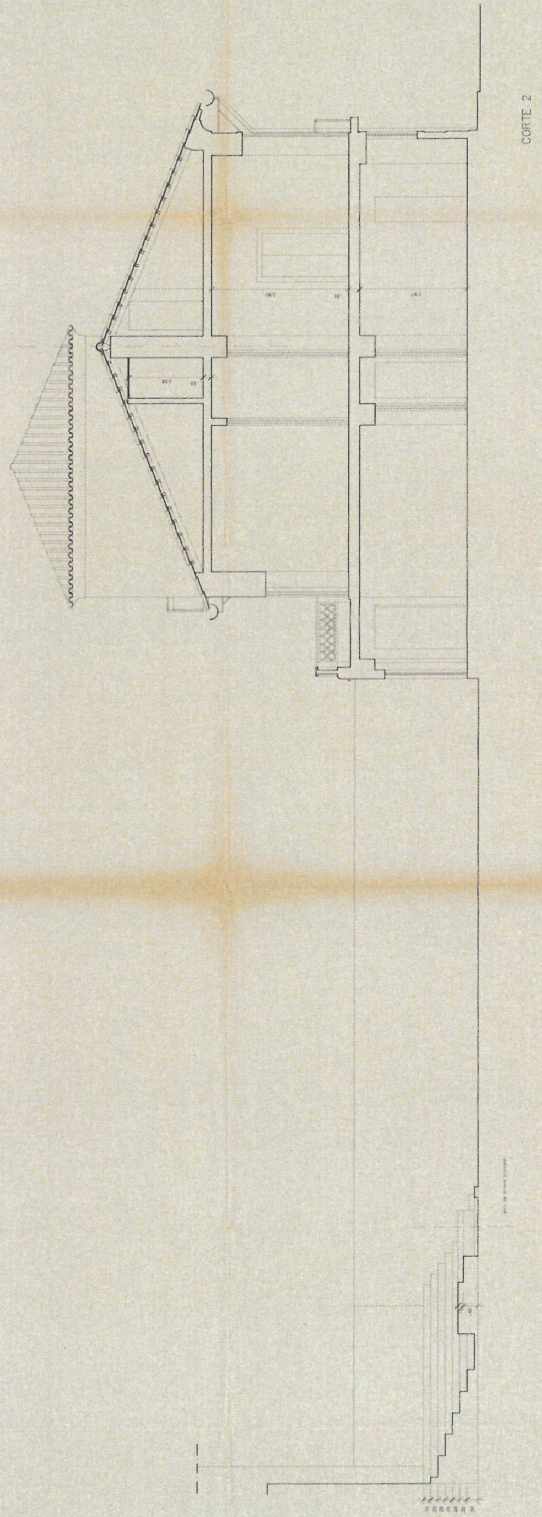
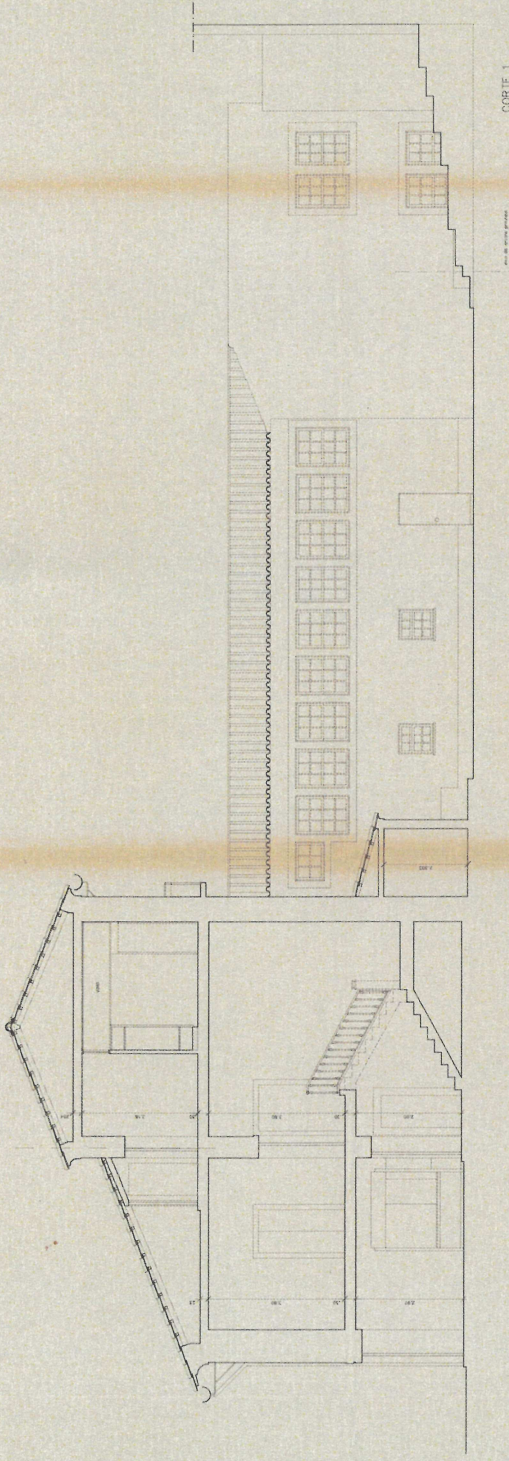
PLANTA DE COBERTURA

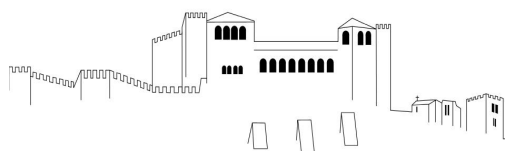


Município de Leiria
Câmara Municipal

(Departamento de Educação)

2. Alçados e Cortes do Edifício

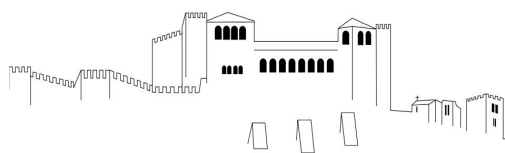




Município de Leiria
Câmara Municipal

(Departamento de Educação)

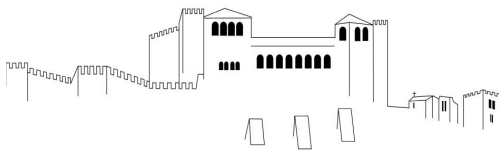
3. Fotografias do Edifício



Fachada, Largo Cândido dos Reis



Fotografias 1 e 2 – Fachada do Edifício da antiga Pousada da Juventude



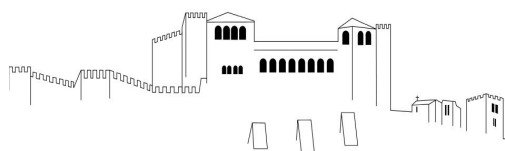
Logradouro



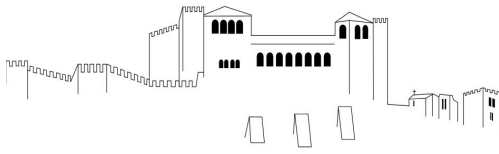
Fotografia 3 – Imagem do logradouro com localização do anfiteatro



Fotografia 4 – Imagem parcial do anfiteatro situado no logradouro



Fotografia 5 – Logradouro



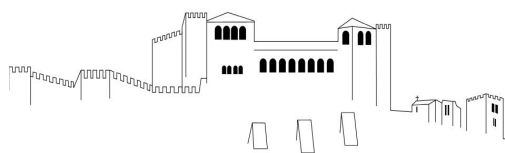
Entrada principal da antiga Pousada da Juventude e escadas de acesso ao Piso 1



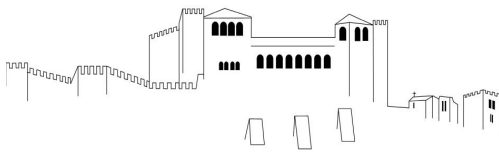
Fotografia 6 - Entrada e receção antiga Pousada da Juventude



Fotografias 7 e 8 - Escadas de acesso ao Piso 1



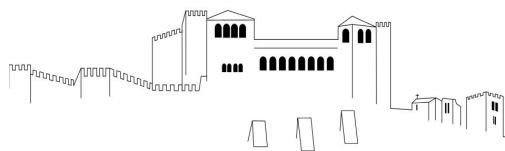
Fotografia 9 – Escadas principais do Edifício



Salas diversas



Fotografias 10 e 11 - Outro acesso entre o Piso 0 e o Piso 1



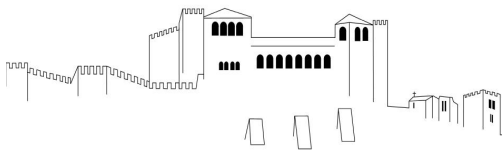
Espaços interiores Piso 0



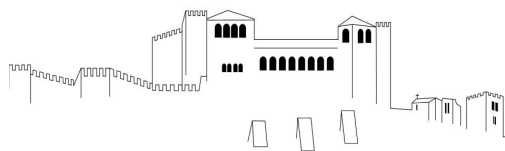
Fotografia 12 – Sala do Piso 0, virada para o logradouro



Fotografia 13 – Sala Piso 0



Fotografias 14 e 15 – Salas Piso 0

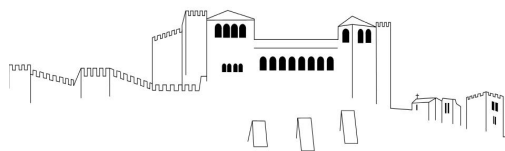


Fotografia 16 – Espaço de transição para o logradouro

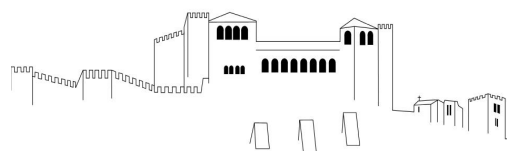
Espaços interiores Piso 1



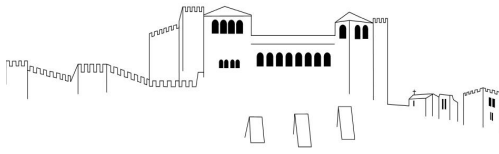
Fotografia 17 – Corredor do Piso 1



Fotografias 18 e 19 – Exemplo de divisão utilizada para quarto.

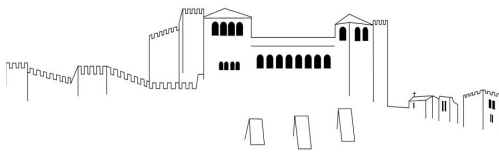


Fotografia 20 – Sala do Piso 1, virada para o logradouro.



Pormenores de decoração do Edifício (fotografias 21 a 27)

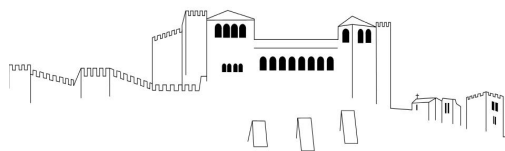




Município de Leiria
Câmara Municipal

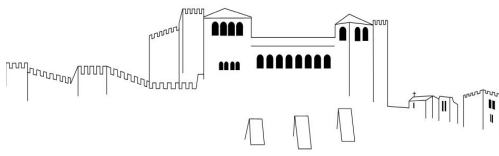
(Departamento de Educação)





(Departamento de Educação)

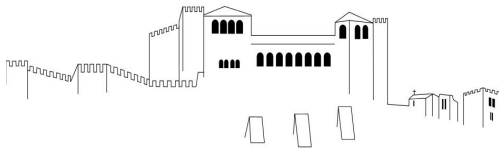




Município de Leiria
Câmara Municipal

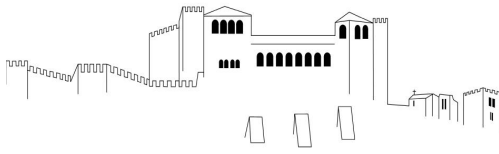
(Departamento de Educação)

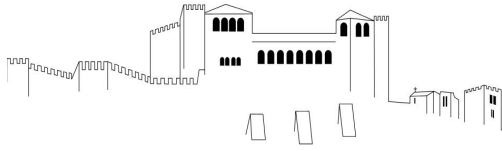




Divisões do Sótão (fotografias 28 a 30)







Município de Leiria
Câmara Municipal

ANEXO IV

Relatório de avaliação realizado por perito-avaliador

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO

Engenheiro Técnico Civil/Perito Avaliador Judicial (Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI – Perito Avaliador de Imóveis registo n.º PAI/2016/0510 (CMVM)
Pós-Graduado em Avaliações de Engenharia -
- Propriedades, Patrimónios e Empreendimentos Imobiliários, pela Faculdade de Engenharia da Universidade Católica Portuguesa - (FEUCP)
Av.ª Marquês de Pombal – Lote 4 – 3.º Dto.
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



ANTIGAS INSTALAÇÕES DO INSTITUTO PORTUGUÊS DO
DESPORTO E JUVENTUDE, I.P.

SITAS NO LARGO CÂNDIDO DOS REIS, N.ºS 7D, 8 E 9

(CIDADE DE LEIRIA)

(novembro de 2022)

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

PRÉDIO URBANO – ARTIGO MATRICIAL N.º 1309 NIP DA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

(CIDADE DE LEIRIA)

1 - INTRODUÇÃO:

O objeto da presente avaliação, consiste na determinação do valor patrimonial atual (valor de mercado), de um prédio urbano, constituído com o terreno de implantação das construções edificadas, o logradouro e as benfeitorias (construções edificadas), sito no Largo Cândido dos Reis, n.ºs 7D, 8 e 9, na cidade de Leiria, Artigo Matricial n.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, que de acordo com a respetiva descrição matricial, trata-se de um prédio em propriedade total, sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, com afetação a Serviços e constituído com 3 pisos e 12 divisões, com a área total de terreno integrante de 725,00 m², a área de implantação do edifício de 325,00 m², a área bruta de construção 975,00m m², dos quais 650,00 m², correspondem a área bruta privativa (serviços) e a restante área de 325,00 m², a área bruta dependente (sótão/arrumos). A inscrição do prédio, na respetiva matriz data do ano de 1972, portanto à cerca 50 anos e o seu valor patrimonial atual (CIMI), reportado ao ano de 2019 é de € 301.235,25.

A fim de dar cumprimento ao atual preceituado legislativo, no que respeita à aquisição de bens imóveis, por parte do poder local, foi-nos solicitado pela Câmara Municipal de Leiria, como Perito Avaliador Judicial da Lista Oficial do Ministério da Justiça e como PAI - Perito Avaliador de Imóveis, com o registo n.º PAI/2016/0510, na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), na qualidade de interveniente acidental, que avaliássemos o prédio urbano acima identificado, na perspetiva da sua posterior aquisição e integrá-lo no Património Imobiliário do Município de Leiria, na área da cidade de Leiria, para ser contemplado posteriormente com um projeto de reformulação e regeneração, dado que o seu atual titular, o INSTITUTO PORTUGUÊS DO DESPORTO E JUVENTUDE, I.P., com morada na Rua Rodrigo da Fonseca, n.º 55, Lisboa, 1250-190 LISBOA, não tem interesse em continuar na posse do mesmo.

Face ao que antecede e pretendendo a Câmara Municipal de Leiria, a integração no seu Património Municipal do prédio urbano, já anteriormente descrito, torna-se necessário elaborar um relatório de avaliação do mesmo, nos termos da Portaria n.º 96/2015, publicada no Diário da República, 2.ª série – N.º 32, em 16 de fevereiro de 2015, que estabelece critérios gerais e procedimentos nas avaliações dos imóveis do Estado, tendo por referência estimar o respetivo valor de mercado do imóvel, considerando o estado atual e o seu máximo e melhor uso, conforme previsto nos “Critérios e Normas Técnicas a adotar nas avaliações de imóveis, no âmbito das atribuições da Direção-Geral do Tesouro e Finanças, habilitando a entidade pública que o pretende adquirir, a Câmara Municipal de Leiria, propor à entidade que atualmente detém a tutela da propriedade do prédio urbano, a alienar, um justo valor de aquisição, de modo a possibilitar a transmissão do “prédio urbano” de uma entidade pública para a outra.

2 – DESCRIÇÃO DO BEM, CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO:

Da vistoria ao local de implantação do imóvel e à respetiva envolvente e ao interior do mesmo, foi observado que embora a inscrição matricial date do ano de 1972 (50 anos), o mesmo terá garantidamente mais de 80, ou mesmo 100 anos, presumindo-se que o ano de 1972, se reporte, à data em que uma casa de “habitação senhorial e respetivos cómodos”, deixaram de o ser e se transformaram num “espaço” de serviços, “Pousada de Juventude”, condição que se manteve, até janeiro de 2012, mantendo-se a partir dessa data e até ao presente, na condição de devoluta, encontrando-se presentemente, em muito deficiente estado de conservação, nomeadamente ao nível da cobertura, das canalizações e rede elétrica e telecomunicações, quer igualmente ao nível dos pavimentos e das paredes, nomeadamente das exteriores, a necessitarem de arranjos profundos.

Ainda da análise ao local de implantação do prédio urbano, em avaliação, houve a preocupação de determinar o seu valor patrimonial atual (valor de mercado), tendo presente para além do edificado presentemente existente, a capacidade edificativa, do terreno integrante do mesmo, a qual lhe é conferida pelos instrumentos de gestão territorial, atualmente eficazes, (em vigor) que são o Plano Diretor Municipal (PDM) do concelho de Leiria, cuja 5.ª Alteração, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 11 de janeiro de 2022, a Assembleia Municipal de Leiria, em sessão extraordinária de 21 de janeiro de 2022, deliberou aprovar, tendo a já referida 5.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Leiria, sido publicada no Diário da República – 2.ª série, n.º 44 de 3 de março de 2022, Aviso n.º 4564/2022;

E o Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, cujo projeto sob proposta da Câmara Municipal de Leiria de 10 de dezembro de 2013, foi aprovado, em minuta, na sessão ordinária da Assembleia Municipal de Leiria de 28 de fevereiro de 2014 e publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 120, 25 de junho de 2014 – Aviso (extrato) n.º 7454/2014.

De acordo com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, do referido Plano Diretor Municipal e extrato da planta anexa ao Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, a totalidade da área do solo do prédio urbano, objeto da presente avaliação, encontra-se inserida em “SOLO URBANO–ESPAÇOS CENTRAIS – HISTÓRIA E PATRIMÓNIO”, enquadrado no articulado n.º 1 do Artigo 84.º do já citado Regulamento do P.D.M. de Leiria e na alínea d) do Artigo 13.º do também já citado Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, que estabelece os seguintes parâmetros de aproveitamento urbanístico, para obras de ampliação, quando se trate:

- i. Da ampliação para espaço livre privado, desde que a área total de implantação, existente e a ampliar, não ultrapasse 50% da área da parcela;
- ii. Do aproveitamento do vão da cobertura, havendo condições para o efeito;
- iii. Da construção de caves, havendo condições para o efeito e que não afetem elementos primários de construção, tais como fachadas, paredes interiores portantes e escadas, salvo nos casos previstos no ponto ii. da alínea c).

Devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os valores a determinar, devem corresponder ao conhecimento dos valores mais correntes na zona, do mercado, com base em transações recentes, obtidos a partir de informações locais (realizando uma conveniente prospeção de mercado). É que, cremos, o avaliador, além dos indispensáveis conhecimentos técnicos, da sua experiência, deverá auscultar o meio onde atua e de ter o bom senso e sensibilidade para poder cumprir com equilíbrio e justiça a sua missão de acordo com a legislação em vigor.

Presente o conceito técnico-ético do “justo valor a pagar”, passo de seguida à avaliação, do já referido prédio urbano, tendo presente a sua boa localização, no Centro Histórico da Cidade de Leiria, a razoável qualidade ambiental do local, assim como a existência de bons equipamentos sociais, quer na zona, quer na envolvente e de confinar com todas as infraestruturas urbanísticas necessárias, a uma boa vivência numa moderna cidade.

3 - BASES DE AVALIAÇÃO

“SOLO URBANO - ESPAÇOS CENTRAIS – HISTÓRIA E PATRIMÓNIO”

- 1 – Área total do terreno integrante do prédio urbano, Artigo Matricial N.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes: 725,00 m²;
- 2 – Área de implantação do edificado atualmente existente: 325,00 m²;
- 3 – Área de ampliação para espaço livre privado, conforme prevê o ponto i. da alínea d) do Artigo 13.º do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria: $50\% * 725,00 \text{ m}^2 - 325,00 \text{ m}^2 = \underline{37,50 \text{ m}^2}$;
- 4 - N.º de pisos, de utilização de área bruta privativa – 2;
- 5 - Aproveitamento do vão de cobertura, nos termos do ponto ii. da alínea d) do Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria: 50% da área do piso inferior ($325,00 \text{ m}^2$) = 162,50 m²;
- 6 – Área bruta total: $2 * (325,00 \text{ m}^2 + 37,50 \text{ m}^2) + 162,50 \text{ m}^2 = \underline{887,50 \text{ m}^2}$;
- 7 – Referencial do preço de construção (áreas úteis habitacionais), para o ano de 2022 e para o concelho de Leiria: 830,03 €/m², atualização pelo coeficiente publicado no Aviso n.º 17989/2021, de 23 de setembro;
- 8 – Fator de correção do preço de construção, por metro quadrado de área útil, para custo de construção por metro quadrado de área bruta – 0,85;
- 9 - Custo de construção por metro quadrado de área bruta habitacional, de comércio ou serviços: $0,85 * 830,03 \text{ €/m}^2 = 705,5255 \text{ €/m}^2 < \underline{705,50 \text{ €/m}^2}$;
- 10-Índice fundiário (relação valor do terreno / custo da construção, tendo por base os indicadores urbanísticos, já anteriormente enunciados: 23,00%;
- 11-Valor do terreno, face à capacidade edificativa solo constituinte do mesmo inserido em “Solo Urbano – Espaços Centrais – História e Património:
- $887,50 \text{ m}^2 * 705,50 \text{ €/m}^2 * 23,00\% = \text{€ } 144.010,19 < \text{€ } \underline{144.000,00}$ (**cento e quarenta e quatro mil euros**) .

4 - “BENFEITORIAS”

Sobre o solo do prédio urbano, objeto da presente avaliação, radica-se uma construção, constituída com 2 pisos, cada um com a área bruta de 325,00 m², para além de uma área estimada de cerca de 50,00 m², correspondente a um pequeno piso elevado da cobertura (3.º piso), totalizando uma área construída de: $325,00 \text{ m}^2 + 325,00 \text{ m}^2 + 50,00 \text{ m}^2 = \underline{700,00 \text{ m}^2}$.

Dado o deficiente estado de conservação, de toda a área edificada (700,00 m²), a necessitar urgentemente de obras de remodelação, restauro e conservação atribui-se à mesma, o valor unitário, residual de 250,00 €/m², equivalente a cerca de 35%, do valor a novo.

Dado o estado de pré-ruína, do vão da cobertura, pese embora, a existência de duas comunicações interiores aos pisos inferiores, não se atribui, qualquer valor residual ao mesmo.

5 - AVALIAÇÃO

De acordo com as bases de avaliação, anteriormente referidas, vai determinar-se para valor atual de mercado do prédio urbano objeto da presente avaliação, o montante de:

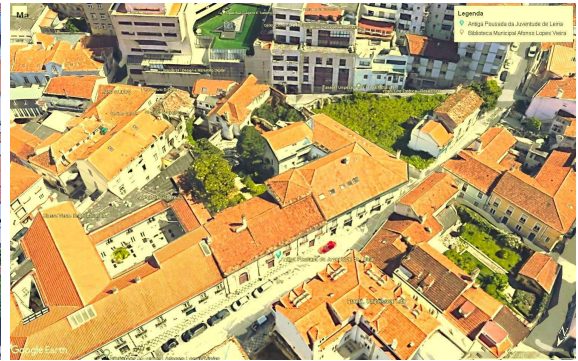
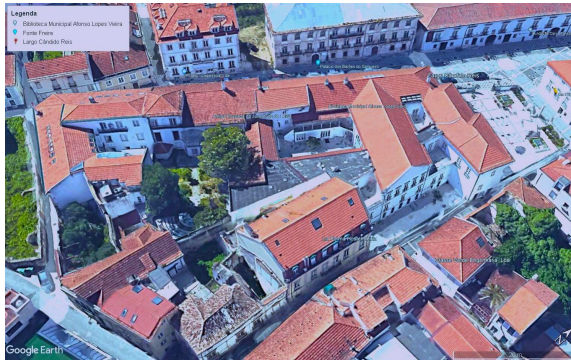
1 - Valor do terreno, face à capacidade edificativa do mesmo, nos termos em que lhe é conferida, pelos instrumentos de gestão territorial, eficazes para o local, o Plano Diretor Municipal de Leiria (PDM de Leiria) e o Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria, já anteriormente determinado de: **€ 144.000,00 (cento e quatro mil euros)**;

2 – Valor residual das construções existentes (700,00 m²), face ao seu estado atual de conservação e possível aproveitamento para outras funcionalidades: 700,00 m² * 250,00 €/m² = **€ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil euros)**;

3 – Valor do imóvel: € 144.000,00 + € 175.000,00 = € 319.000,00 <>
<> **€ 320.000,00 (trezentos e vinte mil euros)**

Importa a avaliação do prédio urbano, Artigo Matricial N.º 1309 NIP, da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, sito no Largo Cândido dos Reis, n.ºs 7D, 8 e 9, na cidade de Leiria, com a área de terreno integrante de 725,00 m² e a área bruta de construção de cerca de 700,00 m², no montante de **€ 320.000,00 (trezentos e vinte mil euros)**.

Nota: Não se apresenta estudo de mercado, dada especificidade do imóvel em avaliação, sujeito às condicionantes construtivas, impostas pelos regulamentos urbanísticos, aprovados e em revisão, para o local de implantação do imóvel (Centro Histórico da Cidade de Leiria).

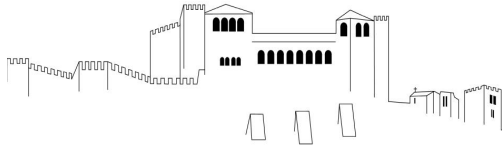


LEIRIA, 14 de novembro de 2022

O PERITO AVALIADOR

Handwritten signature of António Augusto Nogueira Narciso.

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
(Membro da APAE, n.º 178)



Município de Leiria
Câmara Municipal

ANEXO V

Caderneta Predial Urbana

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 09 - LEIRIA **FREGUESIA:** 33 - UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES

ARTIGO MATRICIAL: 1309 **NIP:**

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 10 - LEIRIA **CONCELHO:** 09 - LEIRIA **FREGUESIA:** 12 - LEIRIA (EXTINTA) **Tipo:** URBANO

Artigo: 612

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Largo Cândido dos Reis 7D ,8 e **Nº:** 9 **Lugar:** Leiria

Av./Rua/Praça: Largo Cândido dos Reis 7D ,8 e **Nº:** 7D.89 **Lugar:** Leiria **Código Postal:** 2400-076 LEIRIA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

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

Descrição: Um prédio com logradouro

Afectação: Serviços **Nº de pisos:** 3 **Tipologia/Divisões:** 12

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 725,0000 m² **Área de implantação do edifício:** 325,0000 m² **Área bruta de construção:** 975,0000 m² **Área bruta dependente:** 325,0000 m² **Área bruta privativa:** 650,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1972 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €301.235,25 **Determinado no ano:** 2019

Tipo de coeficiente de localização: Serviços **Coordenada X:** 141.957,00 **Coordenada Y:** 308.586,00

Vt*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
288.830,00	=	603,00	x	680,3750	x	1,10	x	1,60	x	1,000	x	0,40

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

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

* Valor arredondado, nos termos do n.º2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3999624 **Entregue em :** 2012/07/27 **Ficha de avaliação nº:** 6115387 **Avaliada em :**

2012/10/01

TITULARES

Identificação fiscal: 510089224 **Nome:** INSTITUTO PORTUGUÊS DO DESPORTO E JUVENTUDE, I.P.

Morada: RUA RODRIGO DA FONSECA Nº 55, LISBOA, 1250-190 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena **Parte:** 1/1 **Documento:** OUTRO **Entidade:** REQº 299/2015

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 510089224

Motivo: ESTADO, REG. AUTON, AUTARQ, SERV, ESTAB E ORG RESPECT **Início:** 2008 **Valor isento:**

€301.235,25

Obtido via internet em 2022-07-06

O Chefe de Finanças



(Carlos Humberto Gonçalves de Sousa)

ELEMENTOS PARA A VALIDAÇÃO DO DOCUMENTO

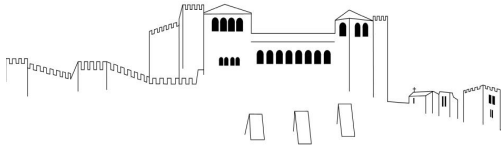
NIF EMISSOR: 505181266

CÓDIGO DE VALIDAÇÃO:

1BL3YM93D3NZ



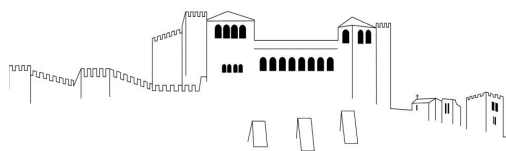
Para validar este comprovativo aceda ao site em www.portaldasfinancas.gov.pt, opção Serviços>Outros Serviços>Validação de Documento e introduza o nº de contribuinte e código de validação indicados ou faça a leitura do código QR fornecido. Verifique que o documento obtido corresponde a este comprovativo.



Município de Leiria
Câmara Municipal

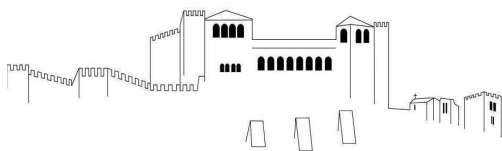
ANEXO VI

Lista de Edifícios Devolutos e de Edifícios Degradados da Área de Reabilitação Urbana (ARU)
do Centro Histórico de Leiria



Município de Leiria
Câmara Municipal

2018



INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Lista de Edifícios Devolutos e de Edifícios Degradados para o ano fiscal de 2018

1. Enquadramento factual

Tendo o Município de Leiria como objetivo revitalizar a zona mais central e consolidada da cidade, considerada como **Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico** (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 5 de novembro, Aviso nº12942/2015) e a **Área de Reabilitação Urbana (ARU) Nª Sª a Encarnação** (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 4 de novembro, Aviso nº12891/2015);

Estando previsto pelo **CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Lei n.º114/2017, de 29 de dezembro)** a possibilidade de **majorar/minorar** o IMI dos edifícios situados em área territorial definida pelo perímetro da ARU;

Sendo também competência do Município identificar os edifícios que se encontram **devolutos** há mais de um ano e os edifícios que estão **degradados**;

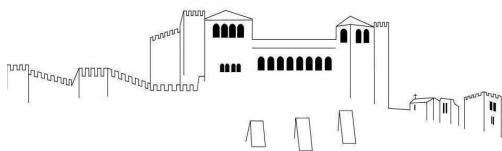
E ainda, de acordo com os critérios aprovados em deliberação de Câmara de 12 de novembro de 2013, que a seguir se transcrevem:

“Edifícios devolutos

- 1 - Identificação, através de levantamento no local, dos edifícios que mostram sinais de estarem desocupados;
- 2 - Verificação da ausência de contratos ou faturação de água com os SMAS para confirmação da situação de devoluto;
- 3 - Verificação das situações de exceção, designadamente no que respeita a obras (alínea b do art.º. 3º) através da confirmação do início efetivo da obra (o levantamento do alvará deixará de ser considerado para esse efeito, uma vez que se tem verificado que por vezes existe um desfasamento entre este ato e o início da obra);
- 4 - Para os fins que se pretende, deve ser considerado o imóvel na situação em que o mesmo se encontra no final do 1º semestre do ano fiscal a que se reporta o imposto (de modo a facilitar os procedimentos relativos às deliberações dos órgãos municipais com vista à comunicação atempada da lista dos edifícios à Entidade Tributária que tem que ser feita, impreterivelmente, até 30 de dezembro.

Edifícios degradados

- 1 - Considerar para esse fim os edifícios que tendo sido objeto de vistorias, se comprove que não cumprem satisfatoriamente a sua função ou estão a por em causa a segurança de pessoas e bens, conforme o previsto no artigo 89-A do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado, e cujos proprietários não deem resposta às notificações;
- 2 - Para deixar de ser considerado degradado para efeitos fiscais, o prédio deverá ser intervencionado no primeiro semestre do ano a que se reporta o imposto, salvo os casos em que ainda se encontrem a decorrer os prazos, indicados nas respetivas vistorias, para a execução das obras. (...)”



Procedeu-se à atualização da lista dos edifícios **devolutos** existentes nas Áreas de Reabilitação Urbana supra mencionadas, com base no seu estado de conservação, **indícios** de desocupação social e económica e tendo em conta o estipulado no n.º1 e 2 do Artigo 2º do **Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto**.

Constam também na mesma lista os edifícios **degradados** que, embora estejam parcialmente ocupados, se encontram muito degradados, não cumprindo a sua função e fazendo perigar a segurança de pessoas e bens, de acordo com o n.º8 do art.º 112 da **Lei n.º114/2017, de 29 de dezembro**.

2. Análise técnica

Assim, na ARU do Centro Histórico, foram identificados **120** edifícios devolutos, alguns com contador de água, mas sem consumo.

A esta lista juntam-se mais **7** edifícios que, embora se encontrem parcialmente ocupados, se apresentam muito degradados, tendo sido sujeitos a vistoria.

Na ARU Nª Sª da Encarnação, foram identificados **20** edifícios devolutos. Esta lista, apresentada pela primeira vez, é o resultado de um difícil cruzamento de dados matriciais com os edifícios previamente identificados. Esperamos que na fase da audiência dos interessados os proprietários venham confirmar a informação reunida.

3. Conclusões

Assim, foram considerados **140** edifícios devolutos e **7** edifícios degradados, num total de **147** edifícios, conforme lista anexa.

4. Propostas

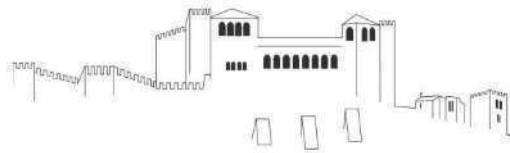
Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere no sentido de vir a declarar os prédios constantes da lista em anexo como devolutos e degradados.

Tendo em conta que envolve um grande número de proprietários de edifícios, as notificações deverão ser feitas nos termos da a) do nº1 do artigo 112 do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei nº4/2015, de 7 de janeiro.

À consideração superior.

Leiria, 12 de julho de 2018.

Cristina Dinis |



Município de Leiria

Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2018/07/24

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Epígrafe | Lista de Edifícios Devolutos e de Edifícios Degradados para o ano fiscal de 2018

Deliberação | Presente a informação prestada pelo Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, relativa à lista dos edifícios devolutos (desocupados há mais de um ano) e dos edifícios degradados, inseridos em Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, conforme Aviso n.º 12942/2015, de 5 de novembro, e dos edifícios devolutos inseridos em Área de Reabilitação Urbana de N.ª S.ª da Encarnação, conforme Aviso n.º 12891/2015, de 4 de novembro, os serviços identificaram as matrizes conforme lista em anexo, com vista à possibilidade de majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis no ano de 2018 (artigo 112 da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro).

Para o efeito, foram aplicados os princípios do n.º 1 e 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, bem como os critérios aprovados em deliberação de Câmara Municipal de 12 de novembro de 2013, que a seguir se transcrevem:

Edifício devolutos

- 1 - Identificação, através de levantamento no local, dos edifícios que mostram sinais de estarem desocupados;
- 2 - Verificação da ausência de contratos ou faturação de água com os SMAS para confirmação da situação de devoluto;
- 3 - Verificação das situações de exceção, designadamente no que respeita a obras (alínea b do artigo 3.º) através da confirmação do início efetivo da obra (o levantamento do alvará deixará de ser considerado para esse efeito, uma vez que se tem verificado que por vezes existe um desfasamento entre este ato e o início da obra);
- 4 - Para os fins que se pretende, deve ser considerado o imóvel na situação em que o mesmo se encontra no final do 1º semestre do ano fiscal a que se reporta o imposto (de modo a facilitar os procedimentos relativos às deliberações dos órgãos municipais com vista à comunicação atempada da lista dos edifícios à Entidade Tributária que tem que ser feita, impreterivelmente, até 30 de Novembro).

Edifícios degradados

- 1 - Considerar para esse fim os edifícios que tendo sido objeto de vistorias, se comprove que não cumprem satisfatoriamente a sua função ou estão a por em causa a segurança de pessoas e bens, conforme o previsto no artigo 89-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado, e cujos proprietários não deem resposta às notificações;
- 2 - Para deixar de ser considerado degradado para efeitos fiscais, o prédio deverá ser intervencionado no primeiro semestre do ano a que se reporta o imposto, salvo os casos em que ainda se encontrem a decorrer os prazos, indicados nas respetivas vistorias, para a execução das obras (...).

Assim, na ARU do Centro Histórico, foram identificados 120 edifícios devolutos e 7 edifícios degradados, conforme lista anexa. Na ARU N.ª S.ª da Encarnação, foram identificados 20 edifícios devolutos, conforme lista anexa.

Facé ao exposto, deverá a Câmara Municipal deliberar no sentido de vir a declarar os prédios constantes da lista em anexo como devolutos, de acordo com o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto e como degradados, de acordo com o disposto no n.º 8 do artigo 112.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

(2)

Tendo em conta que se trata de um grande número de proprietários de edifícios, propõe-se que as notificações sejam feitas nos termos do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro.

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade**, concordar com a identificação dos prédios urbanos, constantes nas listas provisórias em anexo como edifícios devolutos e como edifícios degradados, para posterior notificação dos respetivos proprietários, para exercerem o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no (CPA) Código do Procedimento Administrativo.

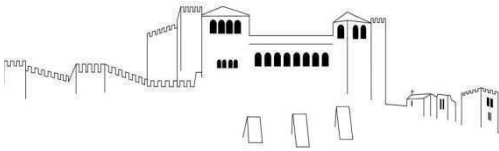
A presente deliberação foi aprovada em minuta

Sandra Reis
TÉCNICO SUPERIOR
26-07-2018
«Assinatura Digital Certificada»

1

Raúl Castro
PRESIDENTE
26-07-2018
«Assinatura Digital Certificada»

2



Município de Leiria
Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2018/11/13

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

Epígrafe | Lista de Edifícios Devolutos e Lista de edifícios Degradados, 2018

Deliberação | Considerando que:

- i) A Câmara Municipal de Leiria, na reunião de 24/07/2018, manifestou a intenção de vir a declarar como devolutos e como degradados os edifícios identificados em sede das listas anexas à referida deliberação, nos termos e para efeitos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- ii) Os proprietários dos edifícios foram regularmente notificados para se pronunciarem em sede de audiência prévia sobre a proposta de decisão;
- iii) A notificação teve lugar por via postal registada, tendo o período de audiência de interessados decorrido entre o dia 06/08/2018 e o dia 28/06/2018;
- iv) Analisadas as 19 pronúncias apresentadas por escrito, foi elaborada a lista definitiva de prédios devolutos e a lista definitiva de prédios degradados, constantes no Anexo I, das quais fazem parte 116 edifícios devolutos e 6 edifícios degradados, inseridos na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, e 17 edifícios devolutos inseridos na Área de Reabilitação Urbana de N.ª S.ª da Encarnação.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere declarar como devolutos e como degradados os prédios que constam nas listas anexas (Anexo).

A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto em epígrafe, **deliberou por unanimidade:**

- a) Concordar com a lista dos prédios devolutos e a lista dos prédios degradados, nos termos e para efeitos do Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, em anexo (Anexo);
- b) Submeter à Assembleia Municipal para decisão sobre a declaração dos mesmos, solicitando que a deliberação da Assembleia Municipal seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos no n.º 3 e 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro.

A presente deliberação foi aprovada em minuta

Sandra Reis
TÉCNICO SUPERIOR
14-11-2018
«Assinatura Digital Certificada»

1

Raul Castro
PRESIDENTE
14-11-2018
«Assinatura Digital Certificada»

2

ANEXO I - Lista de Edifícios Devolutos e Lista de edifícios Degradados, 2018

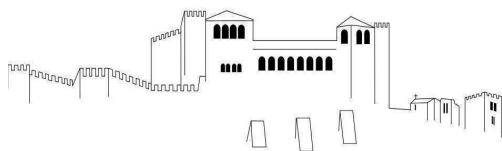
1 - Edifícios Devolutos da ARU do Centro Histórico

Código	NºE.	Localização Edifício	NPolicia	Matriz033	NIFiscal	Proprietário	Morada Proprietário
Ch1	1	Largo da Sé / Rua Barão de Viamonte					
Ch2	2	Rua Afonso de Albuquerque / Travessa da Tipografia					
Ch3	3	Rua Barão de Viamonte / Travessa da Tipografia					
Ch4	4	Travessa da Tipografia					
Ch5	5	Travessa da Tipografia					
Ch6	6	Rua Capitão Mouzinho de Albuquerque					
Ch7	7	Rua Pero Alvito					
Ch8	8	Rua Barão de Viamonte					
Ch9	9	Rua João da Nova / Rua Eça de Queirós					
Ch10		Rua João da Nova / Rua Eça de Queirós					
Ch11	10	Rua Afonso Henriques / Rua Vaz Teixeira					
Ch12	11	Rua Vaz Teixeira / Rua Eça de Queirós					
Ch13	12	Rua Cónego Sebastião da Costa Brites					
Ch14	13	Rua D. Afonso Henriques					
Ch15	14	Rua Afonso Henriques / Rua Damião de Góis					
Ch16	15	Rua Damião de Góis					
Ch17		Rua Damião de Góis					
Ch18		Rua Damião de Góis					
Ch19		Rua Damião de Góis					
Ch20	16	Rua Damião de Góis					
Ch21		Rua Damião de Góis					
Ch22	17	Avenida Ernesto Korrodi					
Ch23	18	Travessa do Viana / Rua da Beneficência / Rua Infante D. Henrique					
Ch24	19	Travessa do Viana / Rua Alfredo Keil					
Ch25	20	Rua Infante D. Henrique					
Ch26	21	Rua Infante D. Henrique					
Ch27	22	Rua Infante D. Henrique / Rua Alfredo Keil					
Ch28	23	Trav. da Beneficência / Rua Alfredo Keil					
Ch29	24	Rua Infante D. Henrique / Travessa do Viana					
Ch30	25	Travessa da Beneficência					
Ch31	26	Rua D. Afonso Henriques					
Ch32		Rua D. Afonso Henriques					
Ch33	27	Rua da Beneficência					
Ch34	28	Rua Barão de Viamonte / Rua Fernão de Magalhães					
Ch35	29	Rua D. Afonso Henriques / Rua Fernão de Magalhães					
Ch36	30	Rua Fernão de Magalhães / Rua João das Regras					
Ch37	31	Rua João das Regras / Rua Barão de Viamonte					
Ch38	32	Rua João das Regras					
Ch39	33	Rua Miguel Bombarda					
Ch40	34	Praça Rodrigues Lobo / Rua Gago Coutinho / Sacadura Cabral					
Ch41	35	Rua Sacadura Cabral					
Ch42		Rua Sacadura Cabral					
Ch43	36	Rua Mestre de Aviz					
Ch44	37	Rua Mestre de Aviz					
Ch45	38	Rua 31 de Janeiro					
Ch46	39	Rua D. António da Costa					
Ch47	40	Rua João de Deus / Rua Barão de Viamonte / Rua 31 de Janeiro					
Ch48	41	Rua Comandante João Belo / Rua Gomes Freire / Rua de Alcobaça					
Ch49		Rua Comandante João Belo / Rua Gomes Freire / Rua de Alcobaça					
Ch50		Rua Comandante João Belo / Rua Gomes Freire / Rua de Alcobaça					
Ch51	42	Rua de Alcobaça					
Ch52	43	Largo Cândido dos Reis - Pousada da Juventude	7D, 8,9	1309	510089224	Instituto Português da Juventude e Desporto	Rua Rodrigo da Fonseca
Ch53	44	Rua Coronel Artur Paiva					
Ch54	45	Rua Coronel Artur Paiva					
Ch55		Rua Coronel Artur Paiva					
Ch56	46	Rua Gomes Freire					
Ch57	47	Rua Fernandes Tomás / Rua do Beirão					
Ch58		Rua Fernandes Tomás / Rua do Beirão					

2 - Edifícios **Degradados** da ARU do Centro Histórico

Código	NºE.	Localização Edifício	NºPolícia	Matriz 033	NIFiscal	Proprietário	Morada Proprietário
ChD1	1	Rua D. Afonso Henriques / Rua Padre António / Rua Damião de Góis					
ChD2	2	Rua D. Afonso Henriques / Rua João das Regras					
ChD3	3	Rua das Olarias / Rua da Fonte do Pocinho Rua dos Mártires					
ChD4	4	Rua das Olarias / Rua da Fonte do Pocinho Rua dos Mártires					
ChD5	5	Rua das Marias (Olarias)					
ChD6	6	Rua do Lis / Rua Trindade Coelho / Beco do Pinto					

7 de novembro de 2018



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exm.º Senhor

Instituto Português da Juventude e Desporto

Rua Rodrigo da Fonseca Nº 55

1250-190 LISBOA

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10.DIPOET	07-12-2018	61617- Ch52
			NIPG 41386_18		

Assunto: Lista de Edifícios Devolutos e Lista de Edifícios Degradados, 2018

Dando cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º1 do artigo 112.º e artigo 114.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, dá-se conhecimento que o edifício sito na (o) **Largo Cândido dos Reis - Pousada da juventude**, com o n.º **7D, 8,9**, matriz urbana **1309**, foi considerado **Devoluto** de acordo com o artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

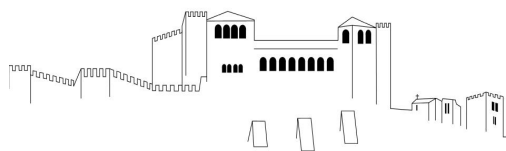
A Lista Final de Edifícios Devolutos e de Edifícios Degradados, para o ano fiscal de 2018, foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, em reunião de 30 de novembro, sob proposta da Câmara Municipal de Leiria.

Com os melhores cumprimentos,

A Vereadora

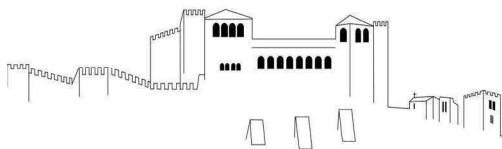
(Por subdelegação – Edital n. 119/2018)

(Rita Coutinho)



Município de Leiria
Câmara Municipal

2019



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exmo Senhor
 Instituto Português da Juventude e Desporto
 Rua Rodrigo da Fonseca, nº55 -
 1250-190 LISBOA

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/DIPOET 41	11-07-2019	SAI 33049_19

ASSUNTO: LISTAS DE EDIFÍCIOS DEVOLUTOS E DE EDIFÍCIOS DEGRADADOS DE 2019, 1ª FASE -

O Município de Leiria consciente da degradação da zona mais central da cidade, considerada como Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 22 de fevereiro, Aviso n.º 2982/2019) e Área de Reabilitação Urbana (ARU) Nª Sª da Encarnação (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 4 de novembro, Aviso n.º 12891/2015) procedeu à identificação dos prédios urbanos aí localizados, considerados como devolutos e os considerados como degradados.

Neste contexto, deliberou a Câmara Municipal na reunião ordinária de 24 de julho de 2018, vir a declarar como **devoluto** o prédio sito na(o) **Largo Cândido dos Reis - Pousada da juventude**, com o número de polícia **7D, 8,9**, matriz urbana **01309**, atendendo a que nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redacção actual e, na sequência do levantamento efetuado, se verificou não haver registo de contrato para fornecimento de água há mais de um ano ou não existir registo de faturação relativa a consumos de água há mais de um ano, nem obras de reabilitação certificadas pelo Município.

Assim, informo V. Ex.ª para, na qualidade de proprietário, se pronunciar, se assim o entender, sobre a decisão do seu prédio vir a ser declarado como **devoluto**, dispondo do prazo de **quinze dias úteis**, a contar do dia seguinte a esta notificação, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, 7 de janeiro.

Informo ainda que, para eventuais esclarecimentos, poderá deslocar-se todos os dias úteis, **das 14:00 horas às 16:30 horas**, ao Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística - Balcão Único de Atendimento, cujas instalações se situam no edifício dos Paços do Concelho.

Com os melhores cumprimentos,

A Vereadora

(Por subdelegação – Edital n.º 64/2017)

(Rita Coutinho)

|PC |

03-09 '19



S00.10.402
ENT 41891
N186 31717
5-9-19
huds

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Leiria
Largo da República
2414-006 Leiria

REGISTADO C/ A.R.

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
150.10/DIPOET 41	SAI 33049_19 11-07-2019	OE_SC_DJA_0499/2019	19-08-2019

ASSUNTO: Imóvel – Pousada da Juventude de Leiria

Relativamente ao assunto em epígrafe, o Instituto Português do Desporto e da Juventude, I.P. (IPDJ, I.P.), na qualidade de proprietário do imóvel sito no Largo Cândido dos Reis – Pousada da Juventude de Leiria – com o n.º 7D, 8, 9, inscrito na matriz urbana 1309, vem nos termos e para efeitos previstos nos artigos 121.º e 122.º, do Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, de 7 de janeiro, exercer o Direito de Audiência Prévia, face à decisão de vir a ser declarado como devoluto o prédio em questão.

Atualmente, encontra-se a decorrer um processo negocial com a FUNDIESTAMO no sentido de avaliar a possibilidade de reconverter o imóvel em residência estudantil.

Com efeito, a possibilidade de reconverter o edifício da "Pousada da Juventude de Leiria" em residência estudantil, será preferível, face ao facto de o edifício se encontrar desocupado, situação que provoca a sua contínua degradação.

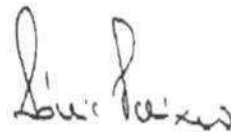
Estamos certos de que existe o interesse comum em que o edifício da Pousada da Juventude não seja declarado como devoluto, face à possibilidade da sua reabilitação, o que enriquecerá a cidade.

Página 1 de 2

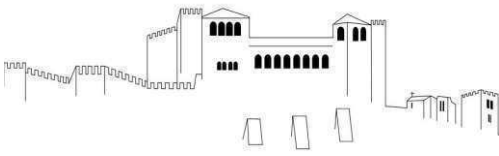
Vem, assim, o IPDJ, I.P. solicitar a V. Exa. a suspensão da deliberação da Câmara Municipal, no sentido vir a declarar como devoluto o prédio da Pousada da Juventude de Leiria, até que haja desenvolvimento sobre a concretização de um eventual acordo com a FUNDIESTAMO.

Com os melhores cumprimentos,

A Vice-Presidente do Conselho Diretivo



Sónia Paixão



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: NIPG 31717/19 – Ent.41891; PEND.302598

Resposta às notificações de prédios devolutos para o ano fiscal de 2019 – Lg. Cândido dos Reis, 7D, 8, 9; matriz 1309

1. Enquadramento factual

O prédio integra a lista de intenção de edifícios devolutos, apresentada a Reunião de Câmara em 09/07/2019.

Legislação aplicável - Decreto-Lei n.º 159/2016, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº67/2019, de 27 de maio; Artigo 112 do Código do Imposto Municipal - Decreto-Lei nº287/2003, de 12 de novembro, alterado pela Lei nº71/2018, de 31 de dezembro; Deliberação de Câmara de 12 de novembro de 2013.

2. Análise técnica

Trata-se da exposição apresentada em sede de audiência de interessados, que decorreu entre o dia 16/07/2019 e o dia 09/08/2019, sobre a intenção do Município vir a declarar o prédio supra identificado como DEVOLUTO, no ano fiscal de 2019.

O requerente não apresenta qualquer prova em como o edifício está ocupado, concordando mesmo que o seu estado de devoluto “provoca a sua contínua degradação”. Informa que estão a decorrer negociações com uma empresa para avaliar a possibilidade de reconverter o imóvel em residência universitária.

Analisada a informação, é muito positiva a intenção de procederem à sua reabilitação sendo esse o objectivo final da legislação aplicada aos edifícios devolutos. Contudo, não estando em causa a informação de que o edifício está desocupado, só com o início efectivo das obras sairá da lista de edifícios devolutos, conforme b) do artigo 3º do Decreto-Lei nº67/2019, de 27 de maio.

3. Conclusões

Conclui-se que o edifício está devoluto no ano fiscal de 2019.

4. Propostas

Pelo exposto, considera-se que o argumento apresentado não contraria a intenção do Município declarar o prédio em causa **como devoluto**, propondo-se que o mesmo conste na lista de edifícios devolutos para o ano fiscal de 2019, a apresentar a Reunião de Câmara para decisão final.

À consideração superior.

Cristina Dinis
TÉCNICO SUPERIOR
17-09-2019

1

De acordo. Notifique-se o requerente nos termos indicados na informação anterior. À consideração superior.

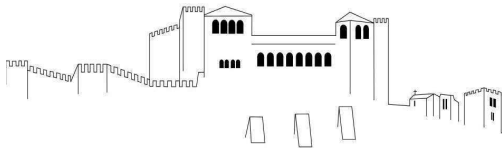
Bruno Almeida
DIRETOR DEPARTAMENT
23-09-2019

2

De acordo. Deverá manter-se devoluto. Proceder às diligências necessárias.

Rita Coutinho
VEREADOR
24-09-2019

3



Remete-se o presente assunto, para os devidos efeitos.

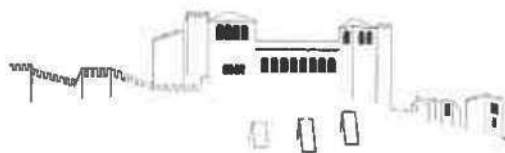
Bruno Almeida
DIRETOR DEPARTAMENT
22-10-2019

4

Já foram enviados à entidade proprietária o ofício a informar sobre o resultado da Audiência dos interessados (indeferido) e o ofício/circular a informar todos os proprietários dos edifícios incluídos nas Listas Finais. Apesar da entidade não concordar com a Decisão da Câmara e ter reclamado através do Registo ENT.55296/19, no qual deverá ser dada resposta, o presente registo já pode ser encerrado.

Cristina Dinis
TÉCNICO SUPERIOR
11-12-2019

5



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exm.ºs Senhores

INSTITUTO PORTUGUÊS DA JUVENTUDE E DESPORTO

Rua Rodrigo da Fonseca, nº55

1250-190 LISBOA

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/DIPOET	23-10-2019	SAI 52668/19

ASSUNTO: LISTAS DE EDIFÍCIOS DEVOLUTOS E DE EDIFÍCIOS DEGRADADOS PARA O ANO FISCAL DE 2019 – LG. CÂNDIDO DOS REIS, 7D,8,9; MATRIZ 1309

Relativamente à exposição apresentada em sede de audiência de interessados sobre a intenção do Município vir a declarar o prédio como devoluto, considera-se que o argumento "(...) negociações com uma empresa para reconverter o Imóvel(...)" não se enquadra nas exceções previstas no artigo 3º do Decreto-Lei nº67/2019, de 21 de maio.

Uma vez que não foi alegado qualquer indício ou prova que contrarie a definição legal de edifício desocupado, deverá continuar a constar na lista de edifícios devolutos para ano fiscal de 2019.

Este processo é repetido todos os anos, sendo reavaliados os indícios de desocupação no final do 1º semestre do ano a que se reporta o imposto, conforme deliberação de Câmara de 12 de novembro de 2013.

Analisada a informação, é positiva a intenção de procederem à sua reabilitação. Contudo, não estando em causa a definição de edifício devoluto, só com o início efetivo das obras, devidamente certificadas pelo município, sairá da lista, conforme b) do artigo 3º do Decreto-Lei nº67/2019, de 27 de maio.

Pelo exposto, considera-se que o argumento apresentado não contraria a intenção do Município declarar o prédio em causa **como devoluto**, propondo-se que o mesmo continue na lista de edifícios devolutos para o ano fiscal de 2019, a apresentar a Reunião de Câmara para decisão final.

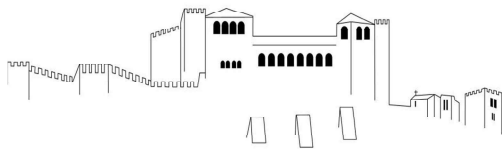
Com os melhores cumprimentos,

O Director do Departamento de Planeamento e Gestão
Urbanística

(Por subdelegação – Edital n.º 138/19)

(Bruno Almeida)

IPC



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exmo Senhor

Instituto Português da Juventude e Desporto

Rua Rodrigo da Fonseca nº55

1250-190 LISBOA

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/DIPOET	22-11-2019	SAI 54709_19
			NIPG 31717_19		

ASSUNTO: Listas dos Edifícios Devolutos e dos Edifícios Degradados de 2019 – Decisão Final

Dando cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 112.º e do artigo 114.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, dá-se conhecimento que o edifício sito na **Largo Cândido dos Reis - Pousada da juventude**, com o n.º **7D, 8,9**, Matriz n.º **01309**, foi considerado **devoluto** nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

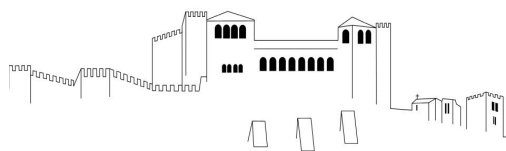
As Listas dos Edifícios Devolutos e dos Edifícios Degradados de 2019 - Decisão Final - foram aprovadas por deliberação da Reunião da Câmara Municipal de Leiria, de 12 de novembro de 2019.

Com os melhores cumprimentos,

O Director do Departamento de Planeamento e
Gestão Urbanística

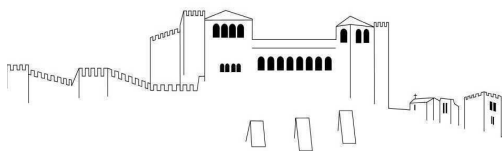
(Por subdelegação – Edital n.º138/19)

(Bruno Almeida)



Município de Leiria
Câmara Municipal

2020



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exmo Senhor:

Instituto Português do Desporto e Juventude IP

Rua Rodrigo da Fonseca, Nº55

1250-190 Lisboa

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/DIPOET «F1»	10-09-2020	SAI 39993/2020

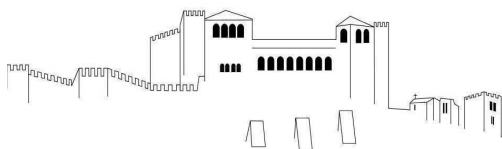
ASSUNTO: LISTAS DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS E LISTA DOS EDIFÍCIOS DEGRADADOS PARA O ANO FISCAL 2020 – DEVOLUTO

O Município de Leiria consciente da degradação da zona mais central da cidade, considerada como Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 22 de fevereiro, Aviso n.º 2982/2019) e Área de Reabilitação Urbana (ARU) Nº 5ª da Encarnação (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 4 de novembro, Aviso n.º 12891/2015) procedeu à identificação dos prédios urbanos aí localizados, considerados como devolutos e os considerados como degradados.

Neste contexto, deliberou a Câmara Municipal na reunião ordinária de **1 de setembro de 2020**, vir a declarar como **devoluto** o prédio sito no Largo Cândido dos Reis, com o número de polícia **7D, 8 e 9**, matriz urbana nº**1309**, atendendo a que nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redacção actual e, na sequência do levantamento efetuado, se verificou não haver registo de contrato para fornecimento de água há mais de um ano ou não existir registo de faturação superior aos mínimos, legalmente exigidos, relativos a consumos de água há mais de um ano, nem obras de reabilitação certificadas pelo Município.

Consciente de que o edifício em causa é propriedade do Estado Português e, por consequência, isento do Imposto Municipal sobre os Imóveis, tal como consta na respetiva caderneta predial, não será objecto de qualquer penalização financeira, continuando apenas a ser contabilizado como um edifício que não está ocupado nem tem, no ano em causa, qualquer obra a decorrer.

Assim, informo V. Ex.ª para, na qualidade de proprietário, se pronunciar, se assim o entender, sobre a decisão do seu prédio vir a ser declarado como **devoluto**, dispondo do prazo de **quinze dias úteis**, a contar do dia seguinte a esta notificação, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, 7 de janeiro.



Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Para eventuais esclarecimentos, poderá ligar para o número de telefone 244 839 500 - tecla 6 - extensão 441 (GRU- Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística); enviar e-mail para cmleiria@cm-leiria.pt; ou agendar reunião presencial nas segundas e quartas feiras, dos 15 dias úteis a seguir à data da sua notificação, entre as 9:00 e as 14:00, através do seguinte link: <https://www.cm-leiria.pt/pages/608>. O atendimento decorrerá no Balcão Único de Atendimento, cujas instalações se situam no edifício dos Paços do Concelho.

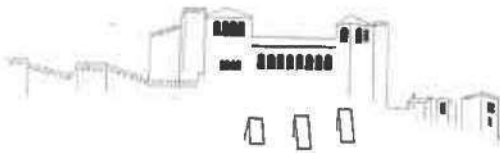
Com os melhores cumprimentos,

A Vereadora

(Por subdelegação – Edital n.º 166/2019)

Rita Coutinho

|PC



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exm^o:
Instituto Português da Juventude e Desporto
Rua Rodrigo da Fonseca, n.º55,
1250-190 Lisboa

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/DIPOET-CH.43	19-01-2021	SAI 3288
			NIPG:31609;REG.45176		
			/20		

ASSUNTO: LISTAS DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS E LISTA DOS EDIFÍCIOS DEGRADADOS PARA O ANO FISCAL DE 2020 – LARGO CÂNDIDO DOS REIS, 7D, 8, 9, MATRIZ 1309

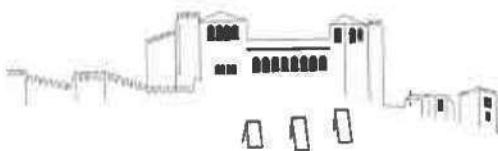
Relativamente à exposição apresentada em sede de audiência de interessados sobre a intenção do Município vir a declarar o prédio supra identificado como devoluto, cuja entrada foi registada em 08/10/2020, considera-se que o argumento não se enquadra em nenhuma das exceções legais que impedem o prédio de vir a ser considerado devoluto, conforme artigo 3º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.

O pedido foi **indeferido** por despacho da Sr.ª Vereadora Rita Coutinho, no dia 11/11/2020, após análise técnico-jurídica constante na informação interna da Divisão Jurídica deste Município, datada de 3 de novembro de 2020, da qual se transcreve uma parte:

“(…)

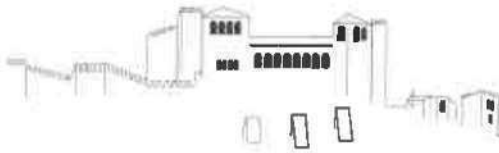
2 Análise técnico-jurídica

- 2.1 Na situação em apreço a exponente, em representação do IPDJ, I.P., vem obstar à intenção da Câmara Municipal vir a declarar como devoluto o imóvel sito no Largo Cândido dos Reis, na cidade de Leiria com os números de polícia 7D, 8 e 9, que integra o património do Instituto Público, por inexistência de contrato em vigor para fornecimento de água há mais de um ano ou inexistência de faturação relativa a consumos de água de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio.
- 2.2 No artigo 2.º do mencionado diploma legal enuncia-se a definição de prédio devoluto para efeitos de aplicação do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e demais finalidades previstas na lei relacionadas com políticas de habitação, urbanismo e reabilitação urbana, incumbindo à Câmara Municipal o apuramento e avaliação dos indícios específicos previstos na lei que caracterizam a desocupação do imóvel/fração (cfr. n.º 2 do artigo 2.º).
- 2.3 Tais indícios nada mais são do que pressupostos de subsistência dos fogos que, não se encontrando reunidos, prenunciam a desocupação levando, portanto, à declaração de devoluto.
- 2.4 O reconhecimento de prédios urbanos devolutos é fundamental para os municípios, pois só assim conseguem avaliar a necessidade de habitação no concelho e levar a cabo medidas que desencorajem a degradação do ambiente urbano.



- 2.5** De resto considera-se que o não aproveitamento do imóvel constitui um agente lesivo do Interesse público, na medida em que diminui a oferta de fogos e solo disponível, dificultando por esta via o acesso à habitação.
- 2.6** E no âmbito do referido diploma legal fixam-se, ainda, exceções, isto é, circunstâncias que, ocorrendo, impedem o prédio de vir a ser declarado devoluto – artigo 3.º.
- 2.7** Assim é que do ponto de vista procedimental o não enquadramento de uma determinada situação nas exceções previstas e apurados indícios de desocupação, vincula o Município a desencadear o procedimento para a classificação do prédio como devoluto, uma vez garantido que o proprietário possa participar na formação da decisão, exercendo o contraditório.
- 2.8** Refere a exponente que o imóvel em causa faz parte do Anexo II do Decreto-Lei n.º 30/2019, de 28 de fevereiro, constando como imóvel a integrar no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).
- 2.9** Ora, se por um lado tal circunstância não consta do elenco das exceções previstas no artigo 3.º do Decreto n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, por outro, salvo o devido respeito por opinião diversa, não se mostra incompatível com a declaração do prédio como devoluto. Muito pelo contrário.
- 2.10** De facto, o Decreto-Lei n.º 150/2017, de 26 de dezembro, que estabelece o regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da administração direta e indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, considera "Imóvel em situação de disponibilidade", o prédio urbano ou misto que, no todo ou em parte, tenha sido declarado como devoluto ou se encontre sem utilização por um período não inferior a três anos consecutivos (...).
- 2.11** O fundo especial de Investimento Imobiliário criado, orientado para a realização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do seu arrendamento, tem exatamente como justificação a necessidade uma ação mais interventiva do Estado no que concerne aos imóveis devolutos, por forma a garantir a satisfação da sua função social e produtiva.
- 2.12** A necessidade de classificação do prédio como devoluto ou sem utilização por um período não inferior a três anos consecutivos, para os efeitos na legislação mencionada, é claramente um dos pressupostos para que os prédios possam ser disponibilizados para a reabilitação a levar a efeito através da do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
- 2.13** Finalmente, de referir que a integração de imóvel no FNRE processa-se através da sua alienação para o fundo em troca de unidades de participação, não correspondendo aos modos de administração previstos no n.º 2 do artigo 52.º do Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, detendo a entidade alienante e o FNRE têm um regime fiscal favorável.

(...)"



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Cumprindo ainda com o disposto na a) do nº1 do artigo 112.º e no nº1 do artigo 114.º do Código do Procedimento Administrativo, Decreto-Lei n.º4/2015, de 7 de janeiro, na redação dada pela Lei nº72/2020, de 16 de novembro, dá-se conhecimento que o prédio, com a matriz urbana 1309, continua sem qualquer ocupação e vai **manter-se na Lista dos Edifícios Devolutos** para o ano Fiscal de 2020, cuja Decisão Final foi aprovada por Deliberação da Reunião de Câmara, de 9 de Dezembro de 2020.

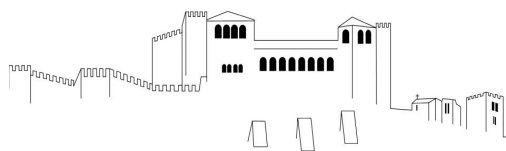
Com os melhores cumprimentos,

O Director do Departamento de Planeamento e Gestão
Urbanística

(Por subdelegação - Edital n.º 138/19)

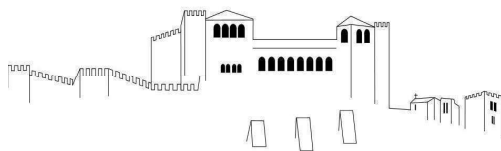
(Bruno Almeida)

[PC]



Município de Leiria
Câmara Municipal

2021



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exmo Senhor
 Instituto Português da Juventude e Desporto
 Rua Rodrigo da Fonseca, nº55 -
 1250-190 LISBOA

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/DIPOET CHL 39	07-09-2021	SAI 54776 /2021

ASSUNTO: LISTAS DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS E LISTA DOS EDIFÍCIOS DEGRADADOS - 2021 - DEVOLUTOS

O Município de Leiria consciente da degradação da zona mais central da cidade, considerada como Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 22 de fevereiro, **Aviso n.º 2982/2019**) e Área de Reabilitação Urbana (ARU) Nª Sª da Encarnação (conforme delimitação publicada no Diário da República, 2ª série, de 4 de novembro, **Aviso n.º 2981/2019**) procedeu à identificação dos prédios urbanos aí localizados, considerados como devolutos, assim como os degradados.

Neste contexto, deliberou a Câmara Municipal na reunião ordinária de **31 de agosto de 2021**, vir a declarar como **devoluto** o prédio sito na(o) **Largo Cândido dos Reis - Pousada da juventude**, com o número de polícia **7D,8,9**, matriz urbana **1309**, atendendo que nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redacção atual e, na sequência do levantamento efetuado, se verificou não haver registo de contrato para fornecimento de água há mais de um ano ou não existir registo de faturação superior aos mínimos legalmente exigidos relativos a consumos de água há mais de um ano, nem obras de reabilitação certificadas pelo Município.

Assim, informo V. Ex.ª para, na qualidade de proprietário, se pronunciar, se assim o entender, sobre a decisão do seu prédio vir a ser declarado como **devoluto**, dispondo do prazo de **quinze dias úteis**, a contar do dia seguinte a esta notificação, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, 7 de janeiro, na sua redacção atual.

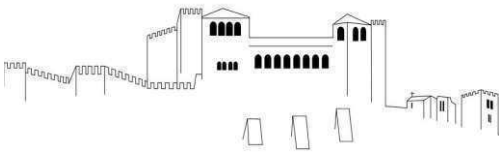
Informo ainda que, para eventuais esclarecimentos, poderá ligar para o número de telefone 244 839 500 - tecla 6 - extensão 441 / 431 (GRU-Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística); enviar e-mail para cmleiria@cm-leiria.pt; ou deslocar-se, todos os dias úteis, das 9:00 às 15:00, ao Balcão Único de Atendimento do edifício dos Paços do Concelho.

Com os melhores cumprimentos,

A Vereadora

(Por subdelegação – Edital n.º 166/2019)

Rita Coutinho



Município de Leiria Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: NIPG 41759/21, ENT 61972

Resposta às notificações de prédios devolutos para o ano fiscal de 2021 - **matriz 1309**, Lg. Cândido dos Reis, 7D, 8, 9, Edifício da Antiga Pousada da Juventude

1. Enquadramento factual

O prédio integra a lista de intenção de edifícios devolutos, apresentada a Reunião de Câmara em 31/08/2021.

Legislação aplicável Artigo 112 do Código do Imposto Municipal - Decreto-Lei nº287/2003, de 12 de novembro, alterado; Decreto-Lei n.º 159/2016, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº67/2019, de 27 de maio; Deliberação da Reunião de Câmara de 12 de novembro de 2013.

2. Análise técnica

Trata-se da exposição apresentada em sede de audiência de interessados, que decorreu entre 12/09/2021 e 06/10/2021, sobre a intenção do Município vir a declarar o prédio supra identificado como DEVOLUTO, no ano fiscal de 2021.

O requerente não alega qualquer motivo que contrarie a intenção do Município classificar o prédio como devoluto. Confirma que tal definição é mesmo condição necessária para que o prédio integre o FNRE, fundo regulado pelo Decreto-Lei n.º 150/2017, que visa promover a reabilitação de um conjunto de edifícios propriedade do Estado Português.

Não tendo sido alegado qualquer indício ou prova que contrarie a definição legal de edifício desocupado, deverá continuar a constar na lista de edifícios devolutos, no ano fiscal de 2021.

3. Conclusões

Conclui-se que o edifício está devoluto no ano fiscal de 2021.

4. Propostas

Pelo exposto, considera-se que não foi apresentado qualquer argumento que contrarie a intenção do Município vir a declarar o prédio em causa **como devoluto**, propondo-se que o mesmo se mantenha na lista de edifícios devolutos para o ano fiscal de 2021, a apresentar a Reunião de Câmara para decisão final.

À consideração superior.

Cristina Dinis
TÉCNICO SUPERIOR
27-10-2021

2

De acordo. Face ao exposto na informação técnica anterior, propõe-se que o presente prédio seja mantenha na Lista dos Edifícios Devolutos e Degradados para o presente ano fiscal.

Bruno Almeida
DIRETOR DE DEPARTAMENTO MUNICIPAL
16-11-2021

3

Concordo.
Considerando que não foi apresentado nenhum argumento que contrarie a intenção do Município, manter na lista dos Edifícios Devolutos e Degradados para o presente ano fiscal.
Proceder às diligências necessárias.
Gonçalo Lopes
PRESIDENTE
22-11-2021

4

Conforme documentos anexos, o presente edifício continua na lista dos devolutos.
O proprietário foi informado da decisão final, através do ofício /circular nº1997, com a data de 17 de janeiro de 2022.

Cristina Maria Magalhães Dinis
TÉCNICO SUPERIOR
17-02-2022

5



12-10-21

500.10.SD2
ENT61972
NIPG-41759
13-10-21
hudo

Exmo/a. Senhor/a
Presidente
Câmara Municipal de Leiria
Largo da República
2414-006 Leiria

C. R. C/ Aviso de Receção

Sua referência	Sua comunicação	Nossa referência	Data
150.10/DIPOET CHL39	07-09-2021	OE_SC_DJA_0268/2021	01/10/2021

ASSUNTO: Listas dos Edifícios Devolutos e dos Edifícios Degradados para o Ano Fiscal de 2021 – Pousada da Juventude de Leiria – Audiência Prévia

Acusa-se a receção do v/ Ofício SAI 54776 /2021, datado de 7 de setembro de 2021, relativo ao assunto identificado em epígrafe, que foi recebido neste Instituto no dia 10 de setembro de 2021, no qual se dá conhecimento da deliberação da Câmara Municipal de vir a declarar devoluto o prédio da Pousada da Juventude de Leiria, sito no Largo Cândido dos Reis, com o número de polícia 7D, 8 e 9, matriz urbana n.º 1309, por se ter verificado não haver registo de contrato para fornecimento de água há mais de um ano ou não existir registo da faturação superior aos mínimos, legalmente exigidos, relativos ao consumo de água há mais de um ano, nem obras de reabilitação certificadas pelo Município, tudo ao abrigo do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual.

Nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 121.º e 122.º do Código de Procedimento Administrativo, o Instituto Português do Desporto e da Juventude, I.P., enquanto proprietário do referido imóvel, vem comunicar a V. Exa que, de acordo com o parecer disponibilizado pela Divisão de Aprovisionamento e do Património deste Instituto, *“a qualificação de “imóvel devoluto” atribuída à “Pousada” integrada no domínio privado do IPDJ, localizada em Leiria, não só não prejudica o processo em curso da sua afetação ao FNRE, determinada nos termos do DL n.º 30/2019, como constitui, aliás, um dos requisitos previstos para a sua integração neste Fundo regulado no DL n.º 150/2017”*.



Com os melhores cumprimentos,

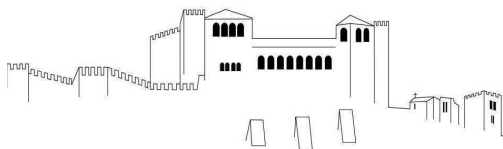
A Vice-Presidente do Conselho Diretivo

(Sónia Paixão)

Remete-se o presente assunto à Exma. Sr.^a
Cristina Dinis, para os devidos efeitos.

Bruno Almeida
DIRETOR DE DEPARTAMENTO MUNICIPAL
19-10-2021

1



Município de Leiria
Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Exmo. Senhor

«Proprietário»

«Rua__Avenida__Largo»

«Número» «Andar__Fração»

«Código_Postal»

V/ Referência	V/ Data	V/Ofício n.º	N/ Referência	N/Data	N/Ofício n.º
			150.10/UNRU	17/01/2022	SAI 1997
			NIPG 41759/21		
			Cod Ed. «NºE»		

ASSUNTO: LISTAS DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS PARA O ANO FISCAL DE 2021 – DECISÃO FINAL

Dando cumprimento ao disposto na alínea a) do n.º1 do artigo 112.º e do artigo 114.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na redação dada pela Lei n.º72/2020, de 16 de novembro, dá-se conhecimento que o edifício sito na (o) «**Localização**», com o n. «**NPolícia**», matriz «**Matriz_033**», foi considerado **devoluto** nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º67/2019, de 21 de maio.

As Listas dos Edifícios Devolutos Para o Ano Fiscal de 2021 - Decisão Final - foram aprovadas por Deliberação da Reunião da Câmara Municipal de Leiria, de 30 de novembro de 2021.

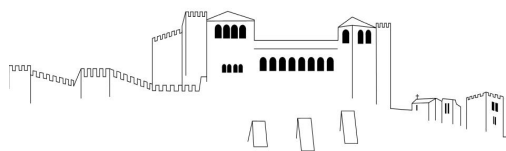
Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara Municipal de Leiria

Gonçalo Lopes

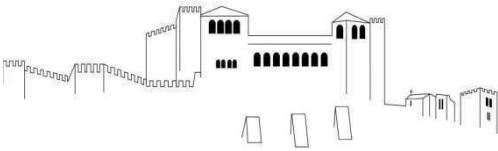
IPC
|

NºE.	Quart.	Lote	Localização	NPólicia	Matriz (033)	NIFiscal	Proprietário	Número	Andar / Fração	Código Postal
1	Q006	L008	Largo da Se / Rua Barão de Viamonte							
2	Q008	L002	Rua Afonso de							
5	Q010	L005	Travessa da Tipografia							
6	Q010	L006	Travessa da Tipografia							
7	Q12	L005	Rua Barão de Viamonte							
8	Q16	L001	Rua Latino Coelho / Rua							
9	Q015	L001	Rua Afonso Henriques /							
10	Q015	L002	Rua Vaz Teixeira / Rua Lya							
11	Q017	L007	Rua Cônego Sebastião da							
12	Q017	L014	Rua D. Afonso Henriques							
13	Q017	L017	Rua Damião de Góis							
13	Q017	L017	Rua Damião de Góis							
13	Q017	L017	Rua Damião de Góis							
14	Q017	L018	Rua Damião de Góis							
14	Q017	L018	Rua Damião de Góis							
14	Q017	L018	Rua Damião de Góis							
15	Q017	L020	Rua Damião de Góis							
16	Q018	L006	Avenida Ernesto Korrodi							
17	Q021	L001, 2	Travessa do Viana / Rua							
18	Q021	L004, 5	Travessa do Viana / Rua							
19	Q021	L013	Rua Infante D. Henrique							
22	Q021	L03 e 07	Rua Infante D. Henrique /							
23	Q023	L002	Rua D. Afonso Henriques							
23	Q023	L002	Rua D. Afonso Henriques							
26	Q027	L001	Rua D. Afonso Henriques /							
30	Q031	L005	Rua Miguel Bombarda							
31	Q035	L003	Rua Mestre de Aviz							
32	Q035	L004	Rua Mestre de Aviz							
33	Q035	L011	Rua 31 de Janeiro							
34	Q035	L017	Rua D. António da Costa							
35			Rua do Comércio							
36	Q036	L002	Rua João de Deus / Rua							
37			Rua Comandante João							
37	Q043	L001 e 2	Rua Comandante João							
37	Q043	L001 e 2	Rua Comandante João							
37	Q043	L001 e 2	Rua Comandante João							
37	Q043	L001 e 2	Rua Comandante João							
38	Q043	L004	Rua de Alcobaça							
39	Q044	L001	Largo Cândido dos Reis -	7D,8,9	1309	510089224	Instituto Português da Juventude e Desporto	nº55		1250-190 LISBOA
41	Q044	L008	Rua Gomes Freire							
42	Q046	L008	Rua Fernandes Tomaz /							
42	Q046	L008	Rua Fernandes Tomaz /							
42	Q046	L008	Rua Fernandes Tomaz /							
42	Q046	L008	Rua Fernandes Tomaz /							
43	Q046	L010	Rua Fernandes Tomaz /							
44	Q046	L011	Rua Coronel Artur Paiva							
46	Q048	L001, 2 e	R. João de Deus / Lg.							
46			Marechal Gomes da Costa							
48	Q057	L002	Largo Cândido dos Reis							
48	Q057	L002	Largo Cândido dos Reis							
49	Q057	L003	Rua José Estevão (Largo							
51	Q058	L011	Rua de Alcobaça							
51	Q058	L011	Rua de Alcobaça							
52	Q058		Rua de Alcobaça							
55	Q064	L013	Largo Alexandre							
59	Q065	L003	Rua Bordalo Pinheiro							
60	Q065	L010	Largo Manuel de Aguiar							
60	Q065	L010	Largo Manuel de Aguiar							



Município de Leiria
Câmara Municipal

2022



Município de Leiria Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2022/08/23

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

Epígrafe | Lista dos Edifícios Devolutos e Edifício Degradado para o Ano Fiscal de 2022

Deliberação | Presente a informação prestada pelo Departamento de Desenvolvimento Territorial – Unidade de Regeneração Urbana relativa aos edifícios devolutos, desocupados há mais de um ano, e edifício degradado, confirmado através de vistoria, inseridos na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico (ato de aprovação da delimitação publicado no Diário da República, 2ª série, de 22 de fevereiro de 2019, Aviso nº2982/2019) bem como os edifícios devolutos, desocupados há mais de 1 ano, inseridos na Área de Reabilitação Urbana de Nª Sª da Encarnação (ato de aprovação da delimitação publicado no Diário da República, 2ª série, de 22 de fevereiro de 2019, Aviso nº 2981/2019) que constam da lista em anexo, com vista à possibilidade de majoração do Imposto Municipal sobre Imóveis no ano fiscal de 2022 (artigo 112 do Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual).

Para o efeito, foram aplicados os princípios do n.º 1 e 2 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, bem como os critérios aprovados em deliberação de Câmara de 12 de novembro de 2013, que a seguir se transcrevem:

“Edifícios Devolutos

- 1 - Identificação, através de levantamento no local, dos edifícios que mostram sinais de estarem desocupados;
- 2 - Verificação da ausência de contratos ou faturação de água com os SMAS para confirmação da situação de devoluto;
- 3 - Verificação das situações de exceção, designadamente no que respeita a obras (alínea b do art.º. 3º) através da confirmação do início efetivo da obra (o levantamento do alvará deixará de ser considerado para esse efeito, uma vez que se tem verificado que por vezes existe um desfasamento entre este ato e o início da obra);
- 4 - Para os fins que se pretende, deve ser considerado o imóvel na situação em que o mesmo se encontra no final do 1º semestre do ano fiscal a que se reporta o imposto (de modo a facilitar os procedimentos relativos às deliberações dos órgãos municipais com vista à comunicação atempada da lista dos edifícios à Entidade Tributária (...)).

Edifícios degradados

- 1 - Considerar para esse fim os edifícios que tendo sido objeto de vistorias, se comprove que não cumprem satisfatoriamente a sua função ou estão a por em causa a segurança de pessoas e bens, conforme o previsto no artigo 89-A do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado, e cujos proprietários não deem resposta às notificações;
- 2 - Para deixar de ser considerado degradado para efeitos fiscais, o prédio deverá ser intervencionado no primeiro semestre do ano a que se reporta o imposto, salvo os casos em que ainda se encontrem a decorrer os prazos, indicados nas respetivas vistorias, para a execução das obras (...).”

Assim, na ARU do Centro Histórico, foram identificados 104 edifícios devolutos e 1 edifício degradado, conforme listas anexas.

Na ARU Nª Sª da Encarnação, foram identificados 16 edifícios devolutos, conforme lista anexa.

Face ao exposto, deverá a Câmara Municipal deliberar no sentido de vir a declarar os prédios urbanos ou frações autónomas, constantes nas listas em anexo, como devolutos, de acordo com o disposto no artigo 4.º do Decreto-

(2)

Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio; e como degradado, de acordo com o disposto no n.º 8 do artigo 112 do Decreto-Lei nº287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual.

Tendo em conta que se trata de um grande número de proprietários de edifícios, propõe-se que as notificações sejam feitas nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 112 do Código do Procedimento Administrativo, de acordo com o Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, na sua redação atual.

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto, **deliberou por unanimidade**, concordar com a identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas, constantes nas listas provisórias em anexo, como edifícios devolutos e como edifícios degradados, para posterior notificação dos respetivos proprietários, para exercerem o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no (CPA) Código do Procedimento Administrativo.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.

Sandra Cristina Ferreira Almeida Reis
TÉCNICO SUPERIOR
24-08-2022

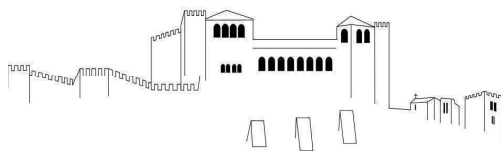
Assinatura Digital Certificada 1

Anabela Fernandes Graça
VICE - PRESIDENTE
24-08-2022

Assinatura Digital Certificada 2

Nº ESE	Localização	Nóvio	Metro (300)	NºFiscal	Proprietário	Rua / Avenida / Larga	Numero	Andar / Fiação	Código Postal	SMAE - Nº Instalação / Valor de consumo / Data de recibo - 2022
Deveku01	Rua da Vidéria									
Deveku02	Largo da Sé / Rua Barão de Viamonte									
Deveku03	Largo da Sé / Rua da Vidéria									
Deveku04	Rua Abreu de Albuquerque / Travessa de Travençolo									
Deveku05	Rua Barão de Viamonte / Rua Miguel Bombarda									
Deveku06	Rua Barão de Viamonte / Travessa de Travençolo									
Deveku07	Travessa de Travençolo - Casa da Esc.									
Deveku08	Travessa de Travençolo									
Deveku09	Rua Barão de Viamonte									
Deveku10	Rua João Coelho / Rua João Churruarín / Alameda									
Deveku11	Rua Alameda Mercadores / Rua Vis. Teófilo									
Deveku12	Rua Vis. Teófilo / Rua de Travençolo									
Deveku13	Rua Gomes Saldanha de Costa Brites									
Deveku14	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku15	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku16	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku17	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku18	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku19	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku20	Travessa do Vilar / Rua da Beneficência / Rua Infante D. Henrique									
Deveku21	Travessa do Vilar / Rua Alfredo Est.									
Deveku22	Rua Infante D. Henrique									
Deveku23	Rua Infante D. Henrique / Rua Alfredo Est.									
Deveku24	Rua Infante D. Henrique / Rua Alfredo Est.									
Deveku25	Rua Infante D. Henrique / Travessa do Vilar									
Deveku26	Rua Padre Américo									
Deveku27	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku28	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku29	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku30	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku31	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku32	Rua Barão de Viamonte / Rua de Pedra Branca / Rua Pedro Álvares Cabral									
Deveku33	Rua Miguel Bombarda									
Deveku34	Rua Mestre de São									
Deveku35	Rua Mestre de São									
Deveku36	Rua St. da Imagem									
Deveku37	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku38	Rua da Cordeira									
Deveku39	Rua João de Deus / Rua Barão de Viamonte / Rua St. da Imagem									
Deveku40	Rua Comendador João Belo / Rua Gomes Teófilo / Rua de Alcabala									
Deveku41	Rua Comendador João Belo / Rua Gomes Teófilo / Rua de Alcabala									
Deveku42	Rua Comendador João Belo / Rua Gomes Teófilo / Rua de Alcabala									
Deveku43	Rua Comendador João Belo / Rua Gomes Teófilo / Rua de Alcabala									
Deveku44	Rua D. Afonso Henriques									
Deveku45	Rua Comendador João Belo									
Deveku46	Rua Comendador João Belo									
Deveku47	Rua Comendador João Belo									
Deveku48	Rua Comendador João Belo									
Deveku49	Rua Comendador João Belo									
Deveku50	Rua Comendador João Belo									
Deveku51	Rua Comendador João Belo									
Deveku52	Rua Comendador João Belo									
Deveku53	Rua Comendador João Belo									
Deveku54	Rua Comendador João Belo									
Deveku55	Rua Comendador João Belo									
Deveku56	Rua Comendador João Belo									
Deveku57	Rua Comendador João Belo									
Deveku58	Rua Comendador João Belo									
Deveku59	Rua Comendador João Belo									
Deveku60	Rua Comendador João Belo									
Deveku61	Rua Comendador João Belo									
Deveku62	Rua Comendador João Belo									
Deveku63	Rua Comendador João Belo									
Deveku64	Rua Comendador João Belo									
Deveku65	Rua Comendador João Belo									
Deveku66	Rua Comendador João Belo									
Deveku67	Rua Comendador João Belo									
Deveku68	Rua Comendador João Belo									
Deveku69	Rua Comendador João Belo									
Deveku70	Rua Comendador João Belo									
Deveku71	Rua Comendador João Belo									
Deveku72	Rua Comendador João Belo									
Deveku73	Rua Comendador João Belo									
Deveku74	Rua Comendador João Belo									
Deveku75	Rua Comendador João Belo									
Deveku76	Rua Comendador João Belo									
Deveku77	Rua Comendador João Belo									
Deveku78	Rua Comendador João Belo									
Deveku79	Rua Comendador João Belo									
Deveku80	Rua Comendador João Belo									
Deveku81	Rua Comendador João Belo									
Deveku82	Rua Comendador João Belo									

11/17/2024 10:00:00 AM



Município de Leiria

Câmara Municipal

Departamento de Planeamento e Desenvolvimento Territorial

Unidade de Regeneração Urbana

Exmo Senhor:
 Instituto Português da Juventude e Desporto
 Rua Rodrigo da Fonseca, nº55 -
 1250-190 LISBOA

Ofício: 51969/22 (DEV42)

Data: 08/09/2022

ASSUNTO: LISTA DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS E EDIFÍCIO DEGRADADO PARA O ANO FISCAL DE 2022 – DEVOLUTO

O Município de Leiria consciente da degradação da zona mais central da cidade, considerada como Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico (Diário da República, 2ª série, de 22 de fevereiro, **Aviso n.º 2982/2019**) e Área de Reabilitação Urbana (ARU) Nª Sª da Encarnação (Diário da República, 2ª série, de 4 de novembro, **Aviso n.º 2981/2019**) procedeu à identificação dos prédios urbanos aí localizados, considerados como devolutos ou como degradados.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na sua redação atual e, na sequência do levantamento efetuado no final do 1º semestre deste ano, analisaram-se os edifícios sem contrato de fornecimento de água, há mais de um ano, os que apresentam consumos abaixo do mínimo legalmente exigido, há mais de um ano, e que não se encontrem em obras de reabilitação certificadas pelo Município.

Neste contexto, deliberou a Câmara Municipal na reunião ordinária de **23 de agosto de 2022**, vir a declarar como **devoluto** o prédio sito na **Largo Cândido dos Reis**, 7D,8,9, matriz urbana **01309**.

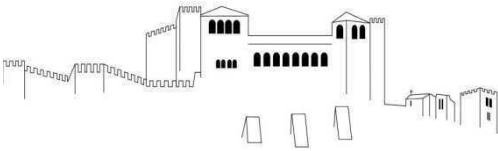
Assim, informo V. Ex.ª para, na qualidade de proprietário, se pronunciar, se assim o entender, sobre a decisão do seu prédio vir a ser declarado como **devoluto**, dispondo do prazo de **quinze dias úteis**, a contar do dia seguinte a esta notificação, nos termos e para os efeitos do disposto nos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) aprovado pelo Decreto-Lei 4/2015, 7 de janeiro, na sua redação atual.

Informo ainda que, para eventuais esclarecimentos, deverá ligar para o número de telefone 244 839 500 - tecla 6 - extensão 441 / 431 (Unidade de Regeneração Urbana); enviar e-mail para cmleiria@cm-leiria.pt; ou deslocar-se, todos os dias úteis, das 9:00 às 15:00, ao Balcão Único de Atendimento do edifício dos Paços do Concelho.

Com os melhores cumprimentos,

O Presidente da Câmara
 [Assinatura
 Qualificada] Gonçalo
 Nuno Bértolo
 Gordalina Lopes
 Gonçalo Lopes

Assinado de forma digital por [Assinatura Qualificada]
 Gonçalo Nuno Bértolo
 DN: c=PT, o=Município de Leiria, ou=Qualificada para o processo regular, ou=Assinatura Qualificada, ou=Presidente da Câmara Municipal de Leiria - Informação confirmada pela Entidade de Certificação, serial=1414, email=cmleiria@cm-leiria.pt, cn=Gonçalo Nuno Bértolo
 # Este documento foi assinado eletronicamente a 08/09/2022, às 15:25:31, pelo assinante [Assinatura Qualificada] Gonçalo Nuno Bértolo - Câmara Municipal de Leiria
 Data: 2022.09.08 15:25:31 +0100



Município de Leiria
Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2022/11/29

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | UNIDADE DE REGENERAÇÃO URBANA

Epígrafe | Lista dos Edifícios Devolutos e Edifício Degradado Para O Ano Fiscal De 2022 – Decisão Final

Proposta | Considerando que:

- i) A Câmara Municipal de Leiria, na reunião de 23/08/2022, manifestou a intenção de vir a declarar como devolutos os prédios identificados em sede das listas anexas à referida deliberação, nos termos e para efeitos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio; e nos termos da Deliberação da Reunião de Câmara de 12 de novembro de 2013;
- ii) Os proprietários dos edifícios foram regularmente notificados para se pronunciarem em sede de audiência prévia sobre a proposta de decisão;
- iii) A notificação teve lugar por via postal registada, tendo o período de audiência de interessados decorrido entre o dia 15/09/2022 e o dia 15/10/2022;
- iv) Analisadas as pronúncias respeitantes a 22 matrizes e, face aos despachos proferidos no âmbito da audiência dos interessados, foram elaboradas as listas definitivas dos prédios devolutos, constantes no Anexo 1140/22, das quais fazem parte 119 prédios devolutos, inseridos na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico e na Área de Reabilitação Urbana de Nª Sª da Encarnação.

Face ao exposto, **propõe-se** que a Câmara Municipal delibere declarar como devolutos os prédios que constam nas listas anexas (Anexo 1140/22).

Deliberação | A Câmara Municipal, depois de analisar o assunto em epígrafe, ao abrigo das disposições conjugadas na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º com a alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º, ambas do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada, **deliberou por unanimidade**, concordar com as listas dos prédios devolutos, nos termos e para efeitos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, em anexo (Anexo 1140/22).

A presente deliberação foi aprovada em minuta.

Juliana Crespo Marcelino
ASSISTENTE TÉCNICO
30-11-2022

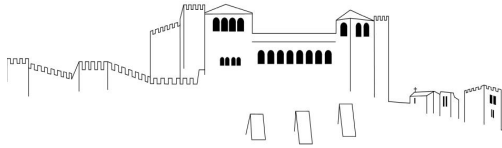
Assinatura Digital Certificada

1

Gonçalo Nuno Bertolo Gordalina Lopes
PRESIDENTE
02-12-2022

Assinatura Digital Certificada

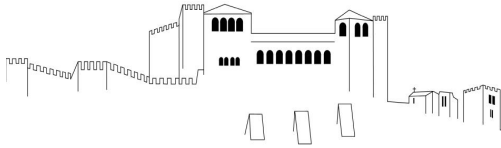
2



Município de Leiria
Câmara Municipal

ANEXO VII

Registo do imóvel no SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico



Município de Leiria
Câmara Municipal

O edifício da antiga Pousada da Juventude integra-se no conjunto edificado da antiga residência da Família Charters, que atualmente comporta ainda a Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira (Biblioteca Municipal) e a Cedile-Centro de Diagnóstico por Imagem de Leiria Lda.

O conjunto edificado encontra-se registado no SIPA – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico, sistema de informação e documentação sobre património arquitetónico, urbanístico e paisagístico português e de origem ou matriz portuguesas gerido pela Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), sob o registo PT021009120087.

Anexo cópia da ficha SIPA do conjunto edificado.

- [SIPA »](#)
- [Parceiros SIPA »](#)
- [Recursos »](#)
- [Produtos e Serviços »](#)
- [Revista Monumentos »](#)
- [Notícias](#)
- [Agenda](#)
- [Forte Sacavém »](#)

CASA DA FAMÍLIA CHARTERS / BIBLIOTECA MUNICIPAL AFONSO LOPES VIEIRA

Portugal, Leiria, Leiria, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes

IPA.00011198

Arquitetura residencial, setecentista. Casa senhorial de planta retangular composta, de fachada imponente. O andar nobre, com um ritmo de vãos uniforme, desenvolve-se por um friso ressaltado que acentua a horizontalidade do edifício.

FOTO.00897157

Número IPA Antigo: PT021009120087

Registo visualizado 59 vezes desde 27 Julho de 2011

0

Registo

Mapa

Alterar Registo

Votar/Comentar

Arquivos e coleções

1 Imagem

Adicionar Imagens

Votos/Comentários (0)

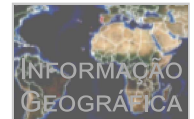
REGISTO

[Edifício e estrutura](#) [Edifício](#) [Residencial unifamiliar](#) [Casa](#) [Casa abastada](#)

DESCRIÇÃO

Planta longitudinal, composta, massa disposta horizontalmente, cobertura em telhados diferenciados de 2, 3 e 4 águas, calceiras e tubos de queda em zinco pintado a verde. Edifício composto por 2 corpos com fachada principal voltada a NO.. Dois pisos, com exceção do Passo. Embasamento em pedra de igual feição à dos cunhais e à das pilastras que dividem os 4 panos. Moldura de pedra em toda a extensão da fachada, dividindo o piso 1 do piso 2. O corpo da esquerda, correspondente à actual biblioteca municipal, apresenta no primeiro piso um portão com madeira pintada de verde, com bandeira (Com vidro e gradeamento), moldura em cantaria trabalhada e arco em forme de asa de cesto; sobre este portal, correspondente ao 2.º piso, existe uma varanda com gradeamento de ferro forjado que se estende para a fachada lateral esquerda; à direita do portão existe um outro com as mesmas características, mas sem bandeira; segue-se uma janela rectangular com moldura em cantaria simples encimada por uma cornija, com caixilharia em madeira e vidro simples; seguem-se duas portas, sendo uma a entrada para a biblioteca, com porta dupla em madeira com vidros e gradeamento em ferro fundido (n.º 6). À direita desta porta, na direcção do canto superior direito, existe uma placa em latão gravado, identificativa da função do espaço. Seguem-se mais três portas, sendo que as duas últimas, n.º 7 A e B, foram transformadas em janelas semelhantes às anteriores, mantendo-se a cantaria lisa das ombreiras visível. Segue-se um janelo em cantaria lisa, caixilharia em madeira e grade de ferro forjado. À direita abre-se um portão semelhante aos anteriores e 2 janelos. No piso 2 temos 10 janelas de sacada com varandins em ferro fundido, pintados a verde, encimados por 2 pinhas, também em ferro; as janelas têm moldura em cantaria, secção rectangular, caixilharia em madeira, bem como as portadas interiores, as janelas são encimadas por uma cornija saliente. No topo da fachada um entablamento de pedra e telha. O segundo corpo, ligeiramente mais elevado do que o primeiro, inicia-se, à esquerda, n.º 7 D, com um passo. Tem portal de madeira pintada de vermelho em arco pleno, assente num entablamento existente nas ombreiras; estas estão assentes num embasamento, mais baixo do que o da restante fachada. Uma moldura rectangular dá a volta à cantaria da porta, sendo ligeiramente mais avançada do que esta; o entablamento existente nas ombreiras é continuado no exterior da moldura, à mesma altura, até encontrar, em ambos os lados, o fim do pano, numa pilastra. Sobre a porta e entablamento emerge um frontão interrompido, terminando em volutas e ladeado por 2 pináculos; ao centro do frontão um campo onde se destaca a representação de um coração e acima, uma cruz. Toda a cantaria está pintada de amarelo. No pano seguinte, onde todas as aberturas são de secção rectangular e molduras em cantaria lisa, tem no primeiro piso, uma porta de madeira pintada de vermelho; segue-se uma janela com caixilharia em madeira e gradeamento em ferro forjado seguida de uma porta de madeira, pintada de vermelho (porta principal de acesso à pousada), tendo à esquerda duas placas em acrílico, identificativas da função. O segundo piso apresenta 4 janelas de sacada com caixilharia em madeira, portadas de madeira interiores, com varandim em ferro forjado, pintado a vermelho e encimados por duas bolas em vidro verde. O pano à direita caracteriza-se por ter cantaria lisa em aberturas de secção rectangular. No 1.º piso rasgam-se 4 janelas, 2 com caixilharia em madeira e vidro simples, e outras duas, as da direita, com caixilharia em PVC, todas com guarda em ferro forjado, pintado de verde. Segue-se uma porta dupla em madeira com vidros e gradeamento em ferro fundido; à direita abre-se outro portão com portas em madeira pintada de verde a que se segue uma janela com caixilharia em madeira, com gradeamento em ferro forjado. Existe depois um portão com caixilharia em alumínio e totalmente em vidro, com gradeamento de ferro forjado; por fim uma janela com caixilharia em madeira, com gradeamento em ferro forjado. O segundo piso apresenta 5 janelas de sacada com caixilharia em madeira, portadas de madeira interiores, com varandim em ferro forjado, pintado a vermelho e encimados por duas bolas em vidro verde. Um único e pequeno pano voltado a SE, delimitado por duas pilastras e com embasamento semelhante ao da fachada principal, apresenta 2 degraus que dão acesso à porta de entrada para a ala correspondente ao Centro de Diagnóstico (CEDILE), de madeira pintada a verde, com bandeira em ferro fundido onde figuram as letras "CA", moldura em cantaria lisa nas ombreiras e recortada no lintel. Placa de latão gravado identifica a função. A fachada lateral direita apresenta no 1.º piso um portão em madeira pintada a verde, ladeado à esquerda por 3 janelas com gradeamento em

[Registo](#) | [Login](#)



ferro forjado e à direita por 3 janelos igualmente com grades de ferro forjado; no 2.º piso rasgam-se 6 janelas com caixilharia de madeira e vidro simples, moldura em cantaria simples; 2 candeeiros de iluminação pública, caleira e tubos de queda de zinco pintado de verde. A fachada posterior, no seu lado esquerdo não é visível devido ao facto do edifício estar adossado a outros edifícios; a parte central e toda a restante em direcção à direita corresponde à Biblioteca Municipal. Um muro com gradeamento de ferro limita um pátio, cujo acesso do exterior se faz através de um portão em ferro, ladeado de 2 pilares de pedra encimados por candeeiros de iluminação. INTERIOR: Entrando pela porta n.º 7, actual entrada da Biblioteca Municipal de Leiria, chega-se a um átrio da recepção onde uma galeria existe em toda a volta deste assente em colunas quadradas de metal. Do lado esquerdo uma porta abre para as salas de exposições; ao lado da entrada para estas salas uma escada sobe para a galeria (3.º piso). Após o átrio, em frente, um porta abre para uma sala de atendimento/empréstimos da qual se acede ao jardim N., sito à esquerda do edifício; a seguir à sala de atendimento chega-se às salas de leitura para adultos, a maior das quais com galeria cujas aberturas estão voltadas para o pátio a nascente; Seguindo à direita do átrio de entrada um corredor segue para a sala polivalente e audiovisuais; do lado esquerdo deste corredor abrem-se portas para um pátio interior com galeria alpendrada. No 3.º piso apresenta, à direita, vários gabinetes dos serviços internos, seguidos dos quais está a sala de leitura infantil, uma sala do conto que dão acesso a 2 terraços laterais. À esquerda da escada que chega ao 3.º piso temos um bar que dá para a varanda do canto esquerdo edifício; ao lado deste bar há a biblioteca de Afonso Lopes Vieira e uma sala de conferências. Entrando pela porta n.º 12, correspondente à actual entrada para o Centro de Diagnóstico por Imagem de Leiria, subindo uma escada chega-se a um patamar à direita do qual se encontra um espaço reservado a telefonista e uma entrada que abre para uma sala com balcão de atendimento ao público, nesta sala o tecto apresenta estuque trabalhado bem como existe uma porta que dá para o corredor que é em madeira trabalhada, com bandeira seca também trabalhada. Estando no átrio principal, voltando-se à esquerda acede-se a uma sala de espera para o público, a, maior da casa, cujos tectos em estuque se apresentam ricamente decorados, uma porta nesta sala dá também acesso ao corredor que acede às salas de exame e diagnóstico inerentes aos serviços: vários espaços com tectos falsos se seguem até chegar a uma escada que liga o 2.º piso ao 1.º. Entrando pela fachada lateral direita, acede-se a várias divisões de serviços semelhantes, bem como a uma sala de espera para o público.

ACESSOS

Largo Cândido dos Reis, n.º 3 a 12; Rua Gomes Freira, n.º 10; Ria Coronel Artur de Paiva; Rua Grão Vasco. WGS84 (graus decimais) lat: 39.743674 long:-8.810230

PROTECÇÃO

Incluído na Zona Especial de Protecção do Castelo de Leiria (v. PT021009120002) / Igreja de São Pedro (v. PT021009120001)

ENQUADRAMENTO

Urbano, adossado, voltado para vasto terreiro, tendo à frente o antigo solar da do Barão do Salgueiro (v. PT021009120086) e a Casa dos Ataídes (v. PT021009120067).

DESCRIÇÃO COMPLEMENTAR

ESTUQUE: friso em estuque rendilhado, composição de motivos florais e instrumento musical (lira); paralela e ligada ao friso, na parte interior, uma moldura em estuque trabalhado, composição em trança; outra moldura semelhante ladeia 4 medalhões que apresentam figuras de músicos e outros jovens em actividades de lazer, situados um cada canto do tecto; a ligá-los uma moldura em forma de corda; no parte central do tecto, 4 figuras em relevo, algumas das quais correspondendo a anjos.

UTILIZAÇÃO INICIAL

Residencial: casa

UTILIZAÇÃO ACTUAL

Cultural e recreativa: biblioteca / Saúde: centro de saúde / Comercial e turística: pousada da juventude / Política e administrativa: sede de associação / Comercial: estabelecimento de restauração

PROPRIEDADE

Pública: municipal / Pública: estatal / Privada: pessoa colectiva

AFECTAÇÃO

Sem afectação

ÉPOCA CONSTRUÇÃO

Séc. 18 / 20

ARQUITECTO / CONSTRUTOR / AUTOR

Desconhecido.

CRONOLOGIA

1920 - parte do edifício foi arrendada ao Bispo D. José Alves Correia da Silva, novo prelado da Diocese de Leiria, após sua restauração, que se mudou para a sua residência provisória em 5 de Agosto; também nela funcionaram o Externato de D. Dinis e o Grémio Agrícola; 1995, 04 setembro - o edifício surge proposto como Valor Concelhio pelo PDM de Leiria, DR n.º 204; 1997 - inauguração da Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira; 2001 - 2002 - instalação do Centro de Diagnóstico por Imagem de Leiria no lado direito do edifício.

DADOS TÉCNICOS

Sistema estrutural de paredes portantes.

MATERIAIS

Pedra: calcário, alvenaria; Cerâmica: telha de canudo; ladrilho cerâmico; Vidro: simples, vidro colorido (clarabóia átrio da Biblioteca); Estuque: simples e trabalhado; Metal: zinco pintado, alumínio, ferro forjado e fundido, latão gravado (placas identificativas de função dos vários corpos do edifício); Prod. Sintéticos: PVC, acrílico.

BIBLIOGRAFIA

AAVV (Coord. Prof. Arq.º Manuel Cabral TELES), Plano de Pormenor, Salvaguarda e Reabilitação do Centro Histórico da Cidade de Leiria. Fichas de Caracterização dos Lotes, conjunto 3, quarteirão 44, lotes 1 e 2, (policopiado), Porto, Julho

2001; ALMEIDA, Pe. José Fernandes de, O Seminário de Leiria. Achegas para a sua História, Leiria, Gráfica de Leiria, 1987, p. 123; COSTA, Lucília Verdelho da, Leiria, col. "Cidades e Vilas de Portugal", n.º 4, Lisboa, Editorial Presença, 1989, p. 50; MARGARIDO, Ana Paula, Leiria. História e morfologia urbana, Leiria, ed. Câmara Municipal de Leiria, 1988, p. 66; SEQUEIRA, Gustavo de Matos - "Inventário Artístico de Portugal. Distrito de Leiria", Vol. V, Academia Nacional de Belas Artes, Lisboa, 1955, p. 70.

DOCUMENTAÇÃO GRÁFICA

CMLeia: Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

IHRU: DGEMN/DSID

DOCUMENTAÇÃO ADMINISTRATIVA

CMLeia: Departamento de Obras Públicas

INTERVENÇÃO REALIZADA

CMLeia: Séc. 20, finais da década de 90 - remodelação do lado esquerdo do edifício para adaptação ao novos usos (Biblioteca Municipal); 2000 / 2001 - remodelação do lado direito do edifício para adaptação a novos usos (CEDILE).

OBSERVAÇÕES

*1. O "(...) Largo do Almirante Cândido dos Reis, vulgarmente chamado "Terreiro". Em 1657, Terreiro das Camarinhas; em 1809 simplesmente Terreiro, em 18/12/1877, Largo de D. Maria Pia; e em 10/10/1910, Largo Almirante Cândido dos Reis (...) [Almeida, 1987: 123]; *2. (...) José Charters de Azevedo, engenheiro activo no primeiro quartel deste século [20], era parente do visconde de S. Sebastião, Luís Henrique Charters de Azevedo, que desempenhou o cargo de governador civil de Leiria.(...)" [COSTA, 1989: 50].

AUTOR E DATA

Isabel Brás e Jaqueline Pereira 2002

ACTUALIZAÇÃO

Termos e Condições de Utilização dos Conteúdos SIPA

DESPACHO

Finanças e Juventude e Modernização

Considerando que a Lei-Quadro da transferência de competências para as Autarquias Locais e para as entidades intermunicipais, aprovada pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, estabeleceu que os órgãos municipais podem gerir o património público afeto à administração direta e indireta do Estado que se encontre sem utilização;

Considerando que, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, o qual concretiza a transferência para os órgãos municipais das competências de gestão do património imobiliário público sem utilização que se localizem nos respetivos municípios, o Município de Leiria formalizou o pedido de transferência das competências de gestão relativamente ao imóvel com a referência SGI n.º 52-JI-47/SIIE 3567 (antiga Pousada de Juventude de Leiria), localizado no Largo Cândido dos Reis, n.º 7D, 8 e 9, 2400-076 Leiria, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, com as coordenadas geográficas de latitude 39.74363 e longitude -8,81030, descrito na Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número 01335 da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, e inscrito na matriz predial urbana da mesma União de freguesias sob o artigo n.º 1309

Considerando que o supracitado imóvel se encontra inativo e sem qualquer utilização há mais de dez anos, sendo de sublinhar que o uso a conferir ao mesmo se reveste de manifesto interesse público, destinando-se à extensão da Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira - BMALV.

Considerando que o imóvel está registado em nome do Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P. (IPDJ), o qual, após consulta da Estamo, Participações Imobiliárias, SA., não se opôs à pretensão do Município de Leiria;

Considerando que o projeto de valorização patrimonial apresentado pelo Município de Leiria é economicamente sustentável, reunindo os requisitos exigidos pelo Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro;

Considerando que, nos termos do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, a transferência das competências de gestão para os municípios é homologada por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da tutela setorial, quando o imóvel em causa seja propriedade de instituto público, concretizando-se mediante acordo de transferência;

Assim, ao abrigo do artigo 6.º, conjugado com o artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, determina-se o seguinte:

1 - É homologada a transferência de competências entre o Estado Português, representado pela Estamo, Participações Imobiliárias SA, e o Município de Leiria, relativamente ao imóvel supra referenciado, ficando o respetivo acordo de transferência sujeito às seguintes condições:

- a) O prazo de gestão /exploração do imóvel é de 50 anos;
- b) O imóvel destina-se a funcionar como extensão da Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira - BMALV;
- c) A estimativa do valor total de investimento a realizar é de EUR 1.000.000,00 (um milhão de euros), financiado com fundos próprios do Município de Leiria e fundos comunitários;
- d) A calendarização da fase de investimento ocorre entre 2024 e 2025;
- e) A calendarização da fase de gestão/exploração ocorre entre 2025/2073;
- f) O Modelo de Gestão e Exploração é o da cedência de utilização.

2 - Compete ao Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P., promover a elaboração do acordo de transferência de competências de gestão.

3 - As demais condições do acordo de transferência não estipuladas no presente despacho, obedecem ao disposto no Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.

Dê-se conhecimento ao Senhor Ministro Adjunto e da Coesão Territorial.

DATA

CARGO

Secretário de Estado do
Tesouro e das Finanças

NOME

João Silva Lopes

CARGO

Ministra da Juventude e
Modernização

NOME

Margarida Balseiro Lopes

ACORDO DE TRANSFERÊNCIA DE COMPETÊNCIAS DE GESTÃO DE PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO PÚBLICO NOS TERMOS DO DECRETO-LEI N.º 106/2018, de 29 NOVEMBRO

Entre:

IPDJ - Instituto Português do Desporto e Juventude, I.P., com o número de identificação fiscal 510 089 224 e sede na Rua de Moscavide 4.71, 1998-011 Lisboa, neste ato representado pela Presidente do Conselho Diretivo, Ricardo Gonçalves Ribeiro Gonçalves, com poderes para o ato no uso da competência própria conferida pelo n.º 3 do art.º 21º da Lei n.º 3/2004, de 15.01, com a redação em vigor, doravante designado por **IPDJ, I.P.**;

e

Município de Leiria, pessoa coletiva n.º 505181266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, neste ato representado por Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal, doravante designado por **MUNICÍPIO**,

Doravante, quando em conjunto, designadas por “Partes”;

Considerando que:

- (A) A Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto – Lei-quadro da transferência de competências para as autarquias e para as entidades intermunicipais – estabelece o enquadramento a que deve obedecer a citada transferência, concretizando os princípios da subsidiariedade, da descentralização administrativa e da autonomia do poder local;
- (B) O artigo 16.º do *supra* citado diploma legal atribui aos órgãos municipais a competência para gerir o património imobiliário público sem utilização, afeto à administração direta e indireta do Estado;
- (C) Dando cumprimento ao previsto na mencionada disposição legal, o Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, veio concretizar a transferência de competências naquele previstas;

- (D) Ao abrigo do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, o **MUNICÍPIO** veio formalizar junto de Sua Excelência o Senhor Ministro das Finanças, com conhecimento do Senhor Secretário de Estado da Descentralização e da Administração Local e do Senhor Secretário de Estado da Juventude e Desporto, o interesse em que lhe fossem transferidas das competências de gestão sobre o imóvel, propriedade do Instituto Português e da Juventude, I.P., denominado “Antiga Pousada de Juventude de Leiria”, localizado no Largo Cândido dos Reis, n.º 7D, 8 e 9, 2400-076 Leiria, tendo assim apresentado a respetiva Comunicação Prévia, cuja cópia se anexa ao presente Acordo, do mesmo fazendo parte integrante (Anexo I);
- (E) O **MUNICÍPIO** apresentou o competente Projeto de Valorização Patrimonial, o qual faz parte integrante deste Acordo (Anexo II);
- (F) A transferência das competências de gestão sobre o imóvel em apreço foi homologada por despacho conjunto de Sua Excelência o Senhor Secretário de Estado do Tesouro e Finanças, de 3 de julho de 2024, e de Sua Excelência o Senhora Ministra da Juventude e Modernização, de 23 de julho de 2024, cuja cópia se anexa ao presente Acordo, do mesmo fazendo parte integrante (Anexo III);

É celebrado o presente Acordo de transferência das competências de gestão para o Município de Leiria, ao abrigo do artigo 16.º da Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto e nos termos do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, o qual se rege pelos termos e condições abaixo plasmadas:

I. Objeto e âmbito

1. Pelo presente Acordo é concretizada a transferência para o **MUNICÍPIO** das competências de gestão sobre o imóvel, propriedade do **IPDJ, I.P.**, denominado “**Antiga Pousada de Juventude de Leiria**”, sito no Largo Cândido dos Reis, n.º 7D, 8 e 9, 2400-076 Leiria, e doravante designado por **Imóvel**, com as coordenadas geográficas de latitude 39.74363 e longitude – 8,81030, descrito na Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o número 01335 da freguesia de Leiria, e inscrito na matriz predial urbana de Leiria, sob o artigo n.º 1309 da União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes,

avaliado pelo valor de 320.000,00€ (trezentos e vinte mil euros), conforme relatório de avaliação que se junta como Anexo IV.

2. A transferência das competências de gestão, nos termos do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, é enquadrada no Projeto de Valorização Patrimonial.
3. O Imóvel destina-se a ser recuperado e adaptado a fins de interesse público, mais precisamente destinando-se à extensão da Biblioteca Municipal Afonso Lopes Vieira – BMALV, não lhe podendo, sem prejuízo do disposto no n.º 16 de presente Acordo, ser-lhe dado outro uso ou utilização.
4. O prazo para o exercício da competência de gestão do Imóvel pelo **MUNICÍPIO** é de 50 anos, com início na data da celebração do presente Acordo.
5. A recuperação do Imóvel, bem como a exploração do mesmo para o fim previsto no número anterior são da exclusiva responsabilidade do **MUNICÍPIO**.
6. A estimativa do valor total de investimento a realizar é de 1.000.000,00 € (um milhão de euros), financiado com fundos próprios do **MUNICÍPIO** e fundos comunitários.
7. Nos termos do Projeto de Valorização Patrimonial, o **MUNICÍPIO** obriga-se a concluir as obras de recuperação do Imóvel, até ao final do ano de 2025, afetando de imediato o mesmo ao fim a que se destina nos termos do presente Acordo,
8. Durante a vigência do Acordo é transferida para o **MUNICÍPIO** a responsabilidade por todos os encargos necessários para a recuperação do Imóvel, bem como por todas as despesas decorrentes da sua utilização, conservação e manutenção, incluindo os encargos respeitantes a licenças, contribuições, taxas, multas, seguros, consumos de água e eletricidade.
9. Constitui receita do **MUNICÍPIO** aquela que for gerada pelo Imóvel, nos termos do n.º 2 do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.
10. Nos casos em que a gestão do Imóvel gere um benefício económico para o **MUNICÍPIO**, reverterá a favor do **ESTADO** uma contrapartida financeira correspondente a 10 % daquele benefício, nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 9º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 novembro.

11. Para efeitos do disposto no número anterior, até ao final do 1º trimestre de cada ano de vigência do presente Acordo o **MUNICÍPIO** remete à ESTAMO- Participações Imobiliárias, S.A, o relatório anual de implementação do Projeto de Valorização Patrimonial e da exploração e gestão do Imóvel relativo ao ano anterior, o qual deverá identificar as datas-chave e os principais indicadores financeiros.
12. O presente Acordo não prejudica o direito de o **IPDJ, I.P.**, alienar ou onerar o Imóvel, mantendo-se este direito durante toda a vigência daquele, nos termos do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.
13. Caso o **IPDJ, I.P.**, pretenda alienar o Imóvel durante o prazo de vigência do presente Acordo, o **MUNICÍPIO** terá direito de preferência na aquisição do mesmo, nos termos e condições estabelecidas no artigo 10º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.

II. Alterações ao Acordo

14. Considerando o previsto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, não haverá lugar à prorrogação do prazo de 50 anos estabelecido pelas Partes para o exercício da competência de gestão do Imóvel pelo **MUNICÍPIO**.
15. Durante a vigência do Acordo, e caso o **MUNICÍPIO** pretenda atribuir ao Imóvel uso diferente do que consta do Projeto de Valorização Patrimonial inicial, deve observar o disposto nos n.ºs 3 e n.º 4 do artigo 11º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, apresentando novo Projeto de Valorização Patrimonial.
16. Caso a alteração prevista no número anterior seja autorizada, será celebrada uma Adenda ao presente Acordo.

III. Cessação, restituição e devolução

17. A transferência de competências para a gestão do Imóvel concretizada pelo presente Acordo cessa nos casos previstos no n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro, tendo as implicações plasmadas no n.º 2 da mesma disposição legal.

18. A restituição do Imóvel em caso de cessação da transferência das respetivas competências de gestão é efetuada nos termos previstos no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 106/2018, de 29 de novembro.
19. Verificada qualquer uma das causas de cessação, o **MUNICÍPIO** entrega o **Imóvel** ao **IPDJ, I.P.**, livre de pessoas e bens, podendo proceder ao levantamento das benfeitorias realizadas, nos termos da lei civil, desde que tal não implique quaisquer danos estruturais, arquitetónicos ou culturais relevantes no **Imóvel**.
20. Pela devolução do Imóvel ao **IPDJ, I.P.**, exceto por motivo de alienação do mesmo a terceiros, não tem o **MUNICÍPIO** direito ao pagamento de qualquer indemnização por benfeitorias naquele realizadas.

IV. Princípio da Boa Fé

21. Ambas as Partes aceitam a transferência de competências de gestão do Imóvel nos termos e condições previstas no presente Acordo, os quais se obrigam a cumprir.

Celebrado em Leiria, aos [·] dias do mês de [·] de 2024, em dois exemplares de [cinco] páginas e três Anexos cada, ambos com valor de original, ficando um exemplar na posse de cada uma das Partes.

Pelo IPDJ - Instituto Português
do Desporto e Juventude, I.P.,

Pelo Município de Leiria,

(Ricardo Gonçalves Ribeiro Gonçalves)

(Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes)

ANEXOS:

- Anexo I - Comunicação Prévia;
- Anexo II – Despacho Conjunto datado de 27 de julho de 2024;
- Anexo III - Relatório de Avaliação do Imóvel;
- Anexo IV - Projeto de Valorização Patrimonial