



Contrato de Comodato de espaço com área de 300,35 m2 integrado no Topo Norte do Estádio Municipal Dr. Magalhães Pessoa

Entre,

MUNICÍPIO DE LEIRIA, pessoa coletiva de direito público número 505 181 266, com sede no Largo da República, 2414-006 Leiria, com endereço de correio eletrónico cmleiria@cm-leiria.pt, neste ato representado por Gonçalo Gordalina Lopes, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, ao abrigo da alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, no uso da competência prevista na alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, delegada pela alínea p) do ponto 1 da deliberação n.º 845/21, alterada e republicada pelas deliberações n.º 161/22 e 482/22, publicitadas pelo Edital n.º 28/2022, de 24 de fevereiro e pelo Edital n.º 99/2022, de 24 de maio, respetivamente, como Primeiro Outorgante,

E

UNIÃO DESPORTIVA DE LEIRIA (UDL), pessoa coletiva número 513 604 820, com sede no Estádio Municipal Dr. Magalhães Pessoa, com endereço de correio eletrónico geral@uniaodeleiria.pt, representada por Luís Carlos Caetano, na qualidade de Presidente do Clube conforme estatutos, como Segundo Outorgante.

Considerando que:

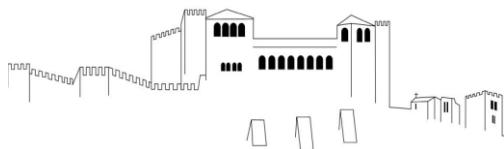
1. O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do imóvel sito Estádio Municipal de Leiria, Porta 7, Arrabalde D'Aquém, 2400-137 Leiria, com a área total de 44.323,0000m2, inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, sob o n.º 8871 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob o n.º 2361/20060622;
2. A deliberação da Câmara Municipal de Leiria de atribuição de apoio não financeiro, nomeadamente de cedência do espaço integrante do imóvel acima indicado, com a área de 300,35 m2 e conforme planta anexa, em regime de comodato, à Segunda outorgante, mediante a deliberação n.º ____/___ de ____/___/2023, cf. n.º 2 do artigo 14.º, do Regulamento de Atribuição de Auxílios do Município de Leiria, e o subsequente ato de aprovação da respetiva minuta, mediante mesma deliberação, avocando a competência prevista na alínea ee) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, delegada pela alínea p) do ponto 1 da deliberação n.º 845/21, alterada e republicada pelas deliberações n.º 161/22 e 482/22, publicitadas pelo Edital n.º 28/2022, de 24 de fevereiro e pelo Edital n.º 99/2022, de 24 de maio, respetivamente.

É de livre e esclarecida vontade celebrado o presente contrato de comodato, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto

1. O Município de Leiria é dono e legítimo proprietário do espaço identificado na planta anexa ao presente contrato e que dele faz parte integrante, o qual se integra no imóvel: Estádio Municipal Dr. Magalhães



Município de Leiria

Câmara Municipal

Pessoa; inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, sob o n.º 8871 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob o n.º 2361/20060622.

2. O presente contrato de comodato define as condições e termos de cedência ao segundo outorgante do referido espaço, bem como as condições de manutenção e gestão.

3. O Segundo Outorgante aceita o espaço no estado em que se encontra.

CLÁUSULA SEGUNDA

Finalidade

1. Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante entrega ao Segundo Outorgante e, este aceita, o espaço descrito na cláusula primeira, a título gratuito e livre de quaisquer ónus e encargos, para que este utilize no desenvolvimento exclusivo das atividades do Museu da União Desportiva de Leiria as quais se enquadram no seu objeto social, nomeadamente promover e difundir a prática desportiva, cultural e recreativa junto da comunidade em que se inserem, proporcionando a todos os seus atletas uma educação cívica e desportiva de qualidade, promovendo ainda a solidificação dos laços afetivos com o clube e reforçando a posição de mais alto representante desportivo da cidade e da região.

2. O Primeiro Outorgante permite que o Segundo Outorgante utilize o espaço para as finalidades descritas na presente cláusula, e este compromete-se a respeitar integralmente as características das instalações atendendo ao fim a que se destinam, não lhe podendo dar outro uso sem expressa autorização do Município de Leiria, nem do mesmo fazer qualquer utilização imprudente.

CLÁUSULA TERCEIRA

Duração e produção de efeitos

1. O presente contrato de comodato é celebrado pelo prazo de 1 ano, com início na data da sua assinatura, sendo sucessivamente renovável por períodos de um ano, salvo se qualquer uma das partes o denuncie, com a antecedência mínima de 60 dias, antes do termo inicial ou qualquer uma das suas renovações.

2. Cessando a vigência do presente contrato, o Segundo Outorgante entregará ao Primeiro Outorgante o espaço, no mesmo estado de conservação e funcionamento em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do mesmo.

CLÁUSULA QUARTA

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. Na vigência do presente contrato, o Segundo Outorgante obriga-se a assumir de forma exclusiva os encargos decorrentes, entre outros, das seguintes despesas:

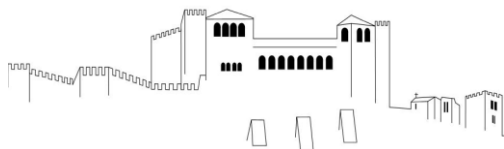
b) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do espaço;

c) Pagamentos de quaisquer taxas, tarifas, licenças ou autorizações necessárias para a utilização do espaço para a finalidade identificada na Cláusula Segunda;

2. Não afetar o espaço a fim diverso daquele a que se destina, nos termos da Cláusula Segunda do presente contrato.

3. Manter o espaço em bom estado de conservação, desenvolvendo para o efeito todas as diligências necessárias.

4. Proceder a expensas suas a todas as obras de reparação, conservação e reposição que, eventualmente, devam ser efetuadas durante a vigência do presente contrato, a fim de manter o espaço em perfeito estado de utilização e no estado em que lhe foi entregue.



5. Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais.
6. Informar imediatamente o Primeiro Outorgante, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiro se arroga direitos em relação a ela.
7. São, ainda, da responsabilidade do Segundo Outorgante, quaisquer danos causados a terceiros, pessoas, ou bens, decorrentes do exercício da exploração do espaço, bem como por danos causados pelas pessoas ao seu serviço e pelos seus fornecedores, nas instalações, equipamentos, material e terceiros, ficando o Segundo Outorgante obrigado à reparação dos prejuízos, por si ou por apólice de seguro que os cubra.

CLÁUSULA QUINTA

Benfeitorias

1. Quaisquer obras que o Segundo Outorgante pretenda realizar no espaço comodatado, necessitam de prévia autorização escrita do Primeiro Outorgante, ficando todas as benfeitorias realizadas, sujeitas ao regime previsto artigo 1138.º do Código Civil.
2. A execução das obras só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
3. Por quaisquer obras ou benfeitorias realizadas não terá a Segunda Outorgante direito de retenção, levantamento, reembolso ou indemnização, ficando estas a fazer parte integrante do espaço, não podendo ser demolidas ou retiradas.

CLÁUSULA SEXTA

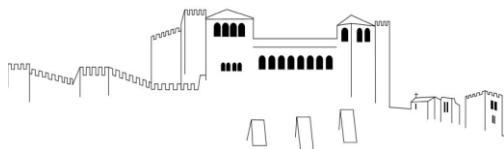
Cessação

1. O contrato de comodato cessa, nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por resolução;
 - c) Por caducidade;
2. As partes podem a qualquer momento, por acordo, revogar o presente contrato, mediante carta registada.
3. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste contrato, a Segunda Outorgante não tem direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Resolução da posição contratual

1. O presente contrato poderá ser resolvido a qualquer momento pelo Primeiro Outorgante, caso o Segundo Outorgante não cumpra alguma das obrigações a que fica adstrito nos termos do presente contrato e demais resultantes do artigo 1135.º do Código Civil, revertendo para si todas as obras e benfeitorias por ele realizadas no espaço, sem que o mesmo tenha direito a qualquer indemnização.
2. Sem prejuízo de outras previstas por lei, constituem fundamentos para a resolução do contrato:
 - a) A utilização do espaço para fim e uso diverso do fixado no presente contrato;
 - b) A não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação;
 - c) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta no presente contrato.



CLÁUSULA NONA

Caducidade

O presente contrato caduca:

- a) Findo o prazo estipulado;
- b) Por morte do Segundo Outorgante ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta, salvo convenção escrita em contrário.

CLÁUSULA DÉCIMA

Transmissão da posição contratual

A posição contratual adquirida pela Segunda Outorgante através do presente contrato de comodato não poderá ser transmitida a qualquer título, de forma gratuita ou onerosa, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e os contratos celebrados em desacordo ao aqui estipulado.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

Entrega do bem espaço no fim do contrato

A Segunda Outorgante deve entregar o espaço devoluto e em perfeito estado de conservação e limpeza, livre de quaisquer ónus ou encargos, logo que o uso finde, independentemente de interpelação.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

Fiscalização do contrato

O Município de Leiria reserva-se o direito de, sempre que o entender, fiscalizar o cumprimento por parte do Segundo Outorgante das presentes cláusulas.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

Comunicações e notificações

Todas as comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços eletrónicos acima indicados, exceto, se alguma das partes tiver comunicado por escrito, endereço distinto para esse fim.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA

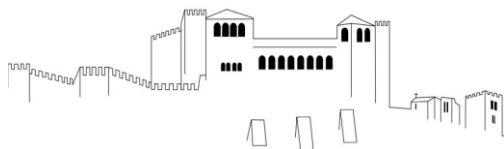
Gestor do contrato

1. Para acompanhamento, controlo e gestão da execução do presente contrato, o Primeiro Outorgante designa como gestor do mesmo o(a) Senhor(a) Tiago José carvalho Brito, Secretário do Gabinete de Apoio à Vereação.
2. O Segundo Outorgante indica como gestor do presente contrato, o Senhor Luís Carlos Caetano, Presidente da União Desportiva de Leiria.
3. Os outorgantes podem alterar o gestor do presente contrato desde comuniquem formalmente, por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA

Disposições legais

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



CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA

Resolução de litígios

Para resolução dos litígios emergentes do presente contrato de comodato são competentes os tribunais da Comarca de Leiria, com expressa exclusão de quaisquer outros.

Ponto único: Ao presente contrato é atribuído o valor mensal de 410,00€ (quatrocentos e dez euros/mês), a que corresponderá um valor anual de **4.920,00€** (quatro mil novecentos e vinte euros), valor correspondente ao valor da cedência do imóvel, acrescido de despesa mensal estimada de 120,00€ (cento e vinte euros) para despesas de água e luz, totalizando um valor anual de **1440,00€** (mil quatrocentos e quarenta euros). Desta forma, o valor total estimado no âmbito do contrato será de 530,00€ (quinhentos e trinta euros/mês) a que corresponde um valor anual de **6.360€** (seis mil trezentos e sessenta euros/ano).

O presente contrato de comodato é feito em duplicado e escrito em ____ (____) folhas, devidamente rubricadas, com exceção da última folha que vai ser assinada, destinando-se um exemplar a cada um dos outorgantes.

Leiria, ____ de _____ de 20__.

PRIMEIRO OUTORGANTE | O Presidente da Câmara Municipal de Leiria | Gonçalo Lopes

SEGUNDO OUTORGANTE | O Presidente da União Desportiva de Leiria | Luís Caetano

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 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 D.to
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel – 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



**MUSEU DA UNIÃO DESPORTIVA DE LEIRIA - ESTÁDIO
MUNICIPAL DE LEIRIA (DR. MAGALHÃES PESSOA) - ARTIGO
MATRICIAL URBANO N.º 8871 NIP, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE
LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES**

CIDADE DE LEIRIA

(MAIO DE 2023)

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O objeto de avaliação é um espaço comercial e de serviços, com a área útil de 300,35 m² (trezentos vírgula trinta e cinco metros quadrados), constituído com um único piso, integrado na designada Torre Nascente do Topo Norte, do Estádio Municipal de Leiria (Dr. Magalhães Pessoa), integrante do artigo urbano n.º 8871 da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob o registo n.º 2361/20060622/Freguesia de Leiria.

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DA ENVOLVENTE:

Como já foi referido, trata-se da avaliação de um espaço com afetação a comércio e serviços, de um único piso, constituído com os seguintes compartimentos: museu, loja, provador, hall e arrumos, cujas áreas de distribuição, estão esbatidas no quadro de áreas e de cálculo anexo ao presente relatório de avaliação, cujo o imóvel integrante do mesmo, foi inscrito na respetiva matriz urbana no ano de 2009, pese embora, o Estádio Municipal de Leiria, tenha ficado concluído, ou seja no estado, em que presentemente se encontra no ano de 2004, data da realização do campeonato europeu de futebol. Trata-se de uma construção bem estruturada e em razoável estado de conservação.

Quanto à localização e envolvente, o Estado Municipal de Leiria, implanta-se na área urbana da cidade de Leiria, em local de muito fácil acesso e de estacionamento, servido por rede urbana de transportes públicos e integrado em área desportiva (piscinas e pistas de atletismo) e de lazer (Jardim da Almuinha Grande).

Feita uma descrição, ainda que muito sumária do espaço, em avaliação, deverei ainda referir, que quer o mesmo, quer o conjunto edificado que o integra, para além de uma boa localização, apresentam-se em bom estado de conservação, passando de seguida à determinação do seu valor atual de mercado, tendo em consideração não só a área que o constitui, a sua qualidade construtiva e estado de conservação, bem como a sua localização e rendimento, (renda mensal potencial).

Em quadro que se anexa, apresentam-se os respetivos cálculos avaliatórios, os quais assentam nas áreas úteis retiradas do projeto de arquitetura.

No já referido quadro avaliatório, apresentam-se 3 métodos de cálculo:

Método do custo de reposição /substituição, utilizado na determinação do valor de um imóvel através da soma entre o valor de mercado do terreno e de todos os custos necessários para a construção de um imóvel com as mesmas características físicas e funcionais, tendo-se em conta no valor final do imóvel, a sua depreciação em função da antiguidade, estado de conservação, estimativa de vida útil e margens de lucro requeridas, determinando-se um valor pelo referido método do custo de **€ 104.700,00**;

Método comparativo de mercado, tendo por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de análise, obtidos através de prospeção de mercado realizada na mesma localização, cuja informação que sustentará a estimativa de valor é classificada de acordo com os itens (localização, estado de conservação, nível de acabamentos, áreas, entre outros), que se coadunam com o tipo de propriedade a avaliar, determinando-se um valor pelo referido método comparativo de mercado de **€ 106.000,00** e

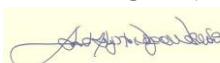
Método do rendimento ou capitalização das rendas, utilizado para a determinação do valor do imóvel a partir do quociente entre a renda anual efetiva ou potencial líquida de encargos de conservação e manutenção, com uma taxa de remuneração adequada às suas características e ao nível de risco do investimento, face às condições gerais do mercado imobiliário no momento da avaliação, tendo-se no presente caso, considerado a renda previsível de 410,00 €/mês e uma taxa de remuneração de 5,00%, determinando-se um valor pelo referido método de rendimento de **€ 98.400,00**

Adotando-se para valor de mercado, do espaço comercial e de serviços, em avaliação, a média aritmética dos valores determinados para cada um dos 3 métodos de avaliação anteriormente considerados, ou seja: € 104.700,00 + € 106.000,00 + € 98.400,00 = € 309.100,00/3 = € 103.033,33 <> <> <> <>
<> **€ 103.000,00 (cento e três mil euros)**.

Face ao valor de mercado, determinado para o espaço comercial e de serviços e tendo presente as atuais condições dos arrendamentos comerciais e de serviços, na área urbana da cidade Leiria e a finalidade a que o mesmo se propõe, museu de memórias do clube desportivo, mais representativo do concelho de Leiria, (União Desportiva de Leiria), sugere-se propor para valor de renda, a pagar, pelo já citado clube desportivo, o valor de **410,00 € / mês (quatrocentos e dez euros por mês)**.

LEIRIA, 17 de maio de 2023

O PERITO AVALIADOR



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCIS

(Membro da Associação Portuguesa de Peritos Avaliadores de Engenharia (APAE) n.º 178)