

15.1
6
G
Jardim

Constituição de Associação

Primeiro: [REDACTED] natural da freguesia de [REDACTED], residente em [REDACTED] [REDACTED] contribuinte nº [REDACTED]

Segundo: [REDACTED] natural da freguesia de [REDACTED], concelho de [REDACTED] residente em [REDACTED] [REDACTED] contribuinte nº [REDACTED]

Que constituem uma Associação que se regerá pelo disposto nos artigos seguintes:

Artigo 1.º

Denominação, sede e duração

1. A associação, sem fins lucrativos, adota a denominação ADASTRA TERRA - ASSOCIAÇÃO DE PROMOÇÃO, DESENVOLVIMENTO E DEFESA DAS PESSOAS E DO PATRIMÓNIO CULTURAL, CIENTIFICO, HISTÓRICO, ECONÓMICO, ARQUITETÓNICO. , e tem a sede na Rua Vale da Amieira, Número 109, Vale da Pedra , freguesia de Souto da Carpalhosa e Ortigosa , concelho de Leiria e constitui-se por por tempo indeterminado.
2. A associação tem o número de pessoa coletiva 516923382 e o número de identificação na segurança social 25169233822.

Artigo 2.º

Fim

A associação tem como fim 1 - A promoção e execução de actividades de cariz social, cultural, desportivo, recreativo e humano, e actividades passíveis de

15.2
6
d
Gadel

promover o conhecimento, protecção e desenvolvimento dos bens patrimoniais elencados no número um do artigo primeiro, bem como a sua defesa e divulgação públicas, devendo ter sempre presente a promoção das pessoas integradas neste meio ambiente habitacional e/ou laboral, promovendo para elas actividades lúdicas, desportivas, formativas e culturais integrativas das realidades sociais, culturais, humanas e naturais.

2. Assim, a associação promoverá:

- a) Eventos culturais;
- b) Eventos recreativos;
- c) Eventos desportivos;
- d) Eventos lúdicos e/ou de convivência social;
- e) Actividades de apoio social;
- f) Actividades de ensino escolar;
- g) Actividades de ensino artístico;
- h) Actividades do espectáculo;
- i) Actividades de formação profissional;
- j) Actividades de divulgação e promoção turística do património;
- k) Actividades editoriais;
- l) Actividades de estudo do meio e do património elencado no artigo 1.º;
- m) Actividades de estudo divulgação e preservação das tradições locais e do património subjacente;
- n) Actividades de promoção e integração da pessoa com deficiência, a nível social, cultural, mas essencialmente a nível profissional, promovendo a formação e o emprego e/ou a própria criação de emprego destinado a essa faixa populacional..

Artigo 3.º

Receitas

Constituem receitas da associação, designadamente:

- a) a joia inicial paga pelos sócios;
- b) o produto das quotizações fixadas pela assembleia geral;
- c) os rendimentos dos bens próprios da associação e as receitas das actividades sociais;

Fls. 3
6
J. J. J.

- d) as liberalidades aceites pela associação;
- e) os subsídios que lhe sejam atribuídos.

Artigo 4.º Órgãos

1. São órgãos da associação a assembleia geral, a direção e o conselho fiscal.
2. O mandato dos titulares dos órgãos sociais é de 3 ano(s).

Artigo 5.º Assembleia geral

1. A assembleia geral é constituída por todos os associados no pleno gozo dos seus direitos.
2. A competência da assembleia geral e a forma do seu funcionamento são os estabelecidos no Código Civil, designadamente no artigo 170º, e nos artigos 172º a 179º.
3. A mesa da assembleia geral é composta por três associados, um presidente e dois secretários, competindo-lhes dirigir as reuniões da assembleia e lavrar as respetivas atas.

Artigo 6.º Direção

1. A direção, eleita em assembleia geral, é composta por 5 associados.
2. À direção compete a gerência social, administrativa e financeira da associação,

representar a associação em juízo e fora dele.

3. A forma do seu funcionamento é a estabelecida no artigo 171º do Código Civil.

4. A associação obriga-se com a intervenção de dois membros da direção sendo uma obrigatoriamente a do presidente ou do tesoureiro.

Artigo 7.º

Conselho Fiscal

1. O conselho fiscal, eleito em assembleia geral, é composto por 3 associados.

2. Ao conselho fiscal compete fiscalizar os atos administrativos e financeiros da direção, fiscalizar as suas contas e relatórios, e dar parecer sobre os atos que impliquem aumento das despesas ou diminuição das receitas.

3. A forma do seu funcionamento é a estabelecida no artigo 171º do Código Civil.

Artigo 8.º

Admissão e exclusão

As condições de admissão e exclusão dos associados, suas categorias, direitos e obrigações, constarão de regulamento a aprovar pela assembleia geral.

Artigo 9.º

Extinção. Destino dos bens.

Extinta a associação, o destino dos bens que integrem o património social, que não estejam afetados a fim determinado e que não lhe tenham sido doados ou deixados com algum encargo, será objeto de deliberação dos associados.

Os associados declaram ter sido informados de que devem proceder à entrega da declaração de início de atividade para efeitos fiscais, no prazo legal de 90 dias.

Aos 17 dias do mês de Junho de 2022

• *João Pedro Sousa Lima*
• *João*

Reconheço as assinaturas supra de [REDACTED] e de [REDACTED] feitas na minha presença pelos próprios, pessoas cuja identidade verifiquei por exibição, respetivamente, dos C.C. n.ºs [REDACTED] e [REDACTED], emitidos pela República Portuguesa.

- Os sócios foram informados de que devem proceder ao cumprimento da obrigação legal de comunicar o BENEFICIÁRIO EFETIVO no prazo de 30 dias a contar da constituição da associação em: <https://rebe.justica.gov.pt>

- Os signatários declaram que são os detentores do controlo efetivo da sociedade.
Posto de Atendimento da CRComercial de Leiria, junto da Loja de Cidadão de Leiria.

A oficial de registos,

Gracinda Neves Francisco
(Gracinda Neves Francisco)

AdastraTerra**ATA TOMADA DE POSSE**

Aos 11 dias do mês de Julho de 2022 às 21H00 horas, na rua da Amieira, nº 109, Localidade de Vale De Pedra, freguesia Souto da Carpalhosa, Concelho Leiria, reuniram-se as pessoas que assinaram a lista de presença, com o objetivo de constituir a associação **AdastraTerra Associação de promoção, desenvolvimento e defesa das pessoas e do património cultural, científico, histórico, económico, arquitetónico**

Os sócios Fundadores: [REDACTED]

[REDACTED] escolheram José Duarte Damásio Pedrosa para presidir a reunião e a mim, Jorge Joaquim Caetano Marinha e Cristovão Carvalho Duarte para secretariar os trabalhos.

O presidente da Mesa deu início à assembleia com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto único: Tomada de posse dos órgãos sociais

De imediato empossou a Presidente da Mesa eleita: Aida Maria Duarte Domingues Gaspar que assumiu as suas funções e deu início ao ato de tomada de posse dos novos órgãos sociais para o triénio: 2022-2025, no cumprimento dos estatutos desta Associação:

Mesa Da Assembleia

Presidente: Aida Maria Duarte Domingues Gaspar

1 Secretário: Pedro Duarte Damásio Pedrosa

2 Secretário: Ricardo José Cordeiro Abreu

Conselho Fiscal

Presidente: Marília José Pereira Jordão Alves Ferreira

Relator: Diogo Fernando Pedrosa Duarte

Secretário: Lucília Ferreira Duarte

Direção

Presidente: Fernanda Jesus Ferreira Pedrosa

Vice-Presidente: Cristóvão Carvalho Duarte

Tesoureiro: Cristina Maria Fernandes Pereira

Secretário: Jorge Joaquim Caetano Marinha

Vogal: José Duarte Damásio Pedrosa

E nada mais havendo a tratar, o presidente da Mesa da Assembleia Geral deu por finalizada a Assembleia Geral pelas 23 horas e 10 minutos, da qual se lavrou esta ata, que vai ser assinada, nos termos da lei:

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral:

O Secretário da Mesa da Assembleia Geral:

Ricardo José Cordeiro Abreu

Ata 1

Ao vigésimo primeiro dia do mês de Julho do ano de dois mil e vinte e dois pelas vinte e uma horas reuniu na sede da Adastra Terra, rua do Vale da Amieira nº109 em Vale da Pedra, freguesia do Souto da Carpalhosa e Ortigosa, com a presidente Fernanda Jesus Ferreira Pedrosa, Vice-Presidente Cristóvão Carvalho Duarte, o tesoureiro Cristina Maria Fernandes Pereira, o Secretário Jorge Joaquim Caetano Marinha e o Vogal José Duarte Damásio Pedrosa, com a seguinte ordem de trabalhos:

Ponto Único: Nomeação dos Representes Legais para movimentação de conta bancária e outros atos oficiais.

Após a discussão do ponto único da ordem de trabalhos ficou decidido por unanimidade que a conta da associação é no BPI, balcão de Monte Real e que todos os atos de movimentação da conta e outros atos oficiais obrigam sempre a duas assinaturas, sendo obrigatória a do presidente ou do tesoureiro, com qualquer outro elemento da direcção.

Presidente: Fernanda Jesus Ferreira Pedrosa

Fernanda Jesus Ferreira Pedrosa

Vice-Presidente: Cristóvão Carvalho Duarte

Cristóvão Duarte

Tesoureiro: Cristina Maria Fernandes Pereira

Cristina Maria Fernandes Pereira

Secretário: Jorge Joaquim Caetano Marinha

Jorge Joaquim Caetano Marinha

Vogal: José Duarte Damásio Pedrosa

José Duarte Damásio Pedrosa

ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
Engenheiro Técnico Civil / Perito Avaliador Judicial
(Lista Oficial do Ministério da Justiça) e PAI - Perito
Avaliador de Imóveis, registo 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



PRÉDIO URBANO (JARDIM DE INFÂNCIA)
SITO NA RUA PRINCIPAL EM VALE DA PEDRA
FREGUESIA DE SOUTO DA CARPALHOSA
CONCELHO DE LEIRIA

(abril de 2023)

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA

Prédio urbano (jardim de infância), sito na Rua Principal, no lugar de Vale da Pedra, freguesia de Souto da Carpalhosa, concelho de Leiria, com as seguintes coordenadas:

Latitude: 39.865741°

Longitude: -8.779843°.

Dada a ausência de elementos matriciais e registais, por falta das respetivas inscrições e descrições, procedeu-se a um levantamento, por medição direta, no local, com recurso, a fita métrica, tendo-se determinado, as seguintes áreas:

- Área total do terreno integrante: 786,50 m²;

- Área do pavilhão principal: 227,60 m²;

- Área do pavilhão secundário: 77,00 m²;

- Áreas complementares: (duas pequenas cabines): 5,00 m² + 2,40 m².

A fim de dar cumprimento ao atual preceituado legislativo, no que respeita à alienação 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 (jardim de infância), acima identificado, na perspetiva da sua posterior alienação do Património Imobiliário do Município de Leiria, e ser celebrado um contrato de comodato, com uma associação local

Da análise ao local de implantação do prédio urbano (jardim de infância), em avaliação, houve a preocupação de determinar o seu valor patrimonial atual (valor de mercado), tendo presente a capacidade edificativa, do terreno integrante, a qual lhe é conferida pelo instrumento de gestão territorial, atualmente eficaz, (em vigor) que é 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, que de acordo com a Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo, do referido Plano Diretor Municipal a totalidade da área do solo integrante do prédio em avaliação (786,50 m²) encontra-se inserida em **“SOLO URBANO – ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE”**.

Cujo enquadramento no n.º 1 do Artigo 106.º do Regulamento do P.D.M. de Leiria, estabelece os seguintes parâmetros de aproveitamento urbanístico (regime de edificabilidade):

- a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido 3 pisos, face ao dominante na envolvente;
- b) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 70%;
- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,5;
- d) O índice máximo de ocupação do solo é de 50%.

Consultada a Carta de Condicionantes, verifica-se que não existe qualquer condicionante para o solo do prédio, classificando-se o mesmo como **“SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO”**, devendo-se também ter em conta, como a jurisprudência refere e defende, que os referidos valores devem corresponder ao conhecimento dos valores mais correntes na zona, do mercado, com base em transações recentes, obtidos a partir de informações locais. 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 de alienação”, passo de seguida à avaliação, do já referido prédio urbano (jardim de infância), tendo por base a sua localização, a qualidade ambiental do local, e a existência de equipamentos sociais na zona, tendo-se considerado uma razoável localização, incluindo as acessibilidades e o estacionamento, igualmente uma razoável qualidade ambiental do local, bem como a existência de alguns equipamentos sociais nas proximidades.

O prédio confina pelo lado poente com a Rua Principal (Vale da Pedra), numa extensão de cerca de 20,50 metros, onde se encontram instaladas redes públicas de abastecimento domiciliário de água, de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de drenagem de esgotos domésticos, com ligação a estação depuradora, para além das redes de telecomunicações.

“BENFEITORIAS”

Sobre o solo do prédio urbano, em avaliação, radicam-se as benfeitorias, já anteriormente identificadas e que se passam a descrever pormenorizadamente:

- Pavilhão principal, com a área coberta de 227,60 m², constituído com duas salas de aulas, sala de reuniões, cozinha, refeitório, instalação sanitária para adultos, duas instalações sanitárias para alunos e hall, construção aligeirada, em razoável estado de conservação;

- Pavilhão secundário, com a área coberta de 77,00 m², constituído com uma ampla sala e uma instalação sanitária para adultos, construção aligeirada, em razoável estado de conservação;

- Áreas complementares, duas pequenas cabines, em razoável estado de conservação com as áreas cobertas de 5,00 m² e 2,40 m², respetivamente.

I - BASES DE AVALIAÇÃO

“SOLO APTO PARA A CONSTRUÇÃO”

- 1 – Área total do terreno integrante do prédio urbano – 786,50 m²;
- 2 – Índice de utilização do solo (adotado) – 0,35, tendo presente, a envolvente constituída essencialmente com moradias unifamiliares de 1 e 2 pisos (o índice de utilização máximo permitido pelo n.º 1 do Artigo 106.º do Regulamento do PDM é de 0,5);
- 3 – Referencial do preço de construção (áreas úteis habitacionais), para o ano de 2023 e para o concelho de Leiria: 846,63 €/m², atualização pela Lei n.º 19/2022, de 21 de outubro, publicada no Diário da República, n.º 204, 1.ª série de 21 outubro;
- 4 – 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;
- 5 - Índice fundiário: (relação valor do terreno / custo da construção) -15,00%, tendo presente a razoável localização e qualidade ambiental do local e a escassez de equipamentos sociais, nas proximidades, para além de confina com a infraestrutura rodoviária e as infraestruturas urbanísticas, já anteriormente identificadas;
- 6 – Valor unitário do terreno: $1,00 \text{ m}^2 * 0,35 * 846,63 \text{ €/m}^2 * 0,85 *$
 - $15,00\% = 37,78086 \text{ €/m}^2 < \underline{37,80 \text{ €/m}^2}$.

AVALIAÇÃO

Em quadro que se anexa, apresentam-se as áreas constituintes do prédio urbano, em avaliação e os respetivos cálculos avaliatórios.

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

O 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 € 115.600,00;

O 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 € 114.000,00 e

O 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 efetiva de 365,00 €/mês e uma taxa de remuneração de 4%, determinando-se um valor pelo referido método de rendimento de € 109.500,00.

Adotando-se para valor de mercado do prédio urbano (Jardim de Infância), a média aritmética dos valores determinados para cada um dos 3 métodos de avaliação anteriormente considerados, ou seja: $€ 115.600,00 + € 114.000,00 + € 109.500,00 = € 339.100,00/3 = € 113.033,33 < \mathbf{€ 113.000,00}$ (**cento e treze mil euros**), valor que se considera sustentável e que um comprador prudente, na presente conjuntura económica, estará disposto a pagar pelo bem em avaliação.

Face ao valor de mercado, determinado para o prédio urbano (Jardim de infância) e tendo presente as atuais condições dos arrendamentos comerciais e de serviços, na atual conjuntura económica, sugere-se para valor de renda a pagar pela instituição responsável pelo funcionamento do Jardim de Infância do Vale da Pedra. O montante de **365,00 € / mês (trezentos e sessenta e cinco euros por mês)**.





LEIRIA, 17 de maio de 2022

O PERITO AVALIADOR

Handwritten signature of António Augusto Nogueira Narciso in blue ink on a yellow background.

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

ANEXO IV

CONTRATO DE COMODATO DE BEM IMÓVEL DO ANTIGO JARDIM DE INFÂNCIA DO VALE DA PEDRA

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 Nuno Bértolo Gordalina Lopes na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, no uso dos poderes que lhe foram cometidos pela Câmara Municipal de Leiria, em sua reunião de __/__/20__, como Primeiro Outorgante,

E

Adastra Terra - Associação de Promoção, Desenvolvimento e Defesa das Pessoas e do Património, Cultural, Científico, Histórico, Económico, Arquitetónico, pessoa coletiva número 516 923382, com sede em Vale da Pedra, 2425-870 Souto da Carpalhosa, com endereço de correio eletrónico associação.adastraterra@gmail.com, representada por Fernanda de Jesus Ferreira Pedrosa, na qualidade de Presidente da Direção da Associação Adastra Terra, conforme estatutos e ata da tomada de posse, como Segundo Outorgante;

Considerando que:

1. O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do imóvel sito na Rua Principal, n.º 1720 - Vale da Pedra, 2425-884 Souto da Carpalhosa, com a área total de 1.098,5 m² [Área total do terreno integrante: 786,50 m², Área do pavilhão principal: 227,60 m², Área do pavilhão secundário: 77,00 m², Áreas complementares (duas pequenas cabines): 5,00 m² + 2,40 m].
2. A deliberação da Câmara Municipal de Leiria de atribuição de apoio ao Segundo Outorgante, mediante a deliberação n.º __/__/20__, cf. n.º 2 do artigo 14.º, do Regulamento de Atribuição de Auxílios do Município de Leiria;
3. O subsequente ato de aprovação da minuta de contrato por deliberação tomada pela Câmara Municipal na sua reunião de __/__/20__, sob o n.º __/__, 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 seguinte imóvel: edifício do antigo Jardim de Infância do Vale da Pedra, na Rua Principal, n.º 1720, Vale da Pedra, na União de Freguesias de Souto da Carpalhosa e Ortigosa.
2. O presente contrato de comodato define as condições e termos de cedência ao segundo outorgante do referido imóvel, bem como as condições de manutenção e gestão.



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

CLÁUSULA SEGUNDA

Finalidade

1. Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante entrega ao Segundo Outorgante e, este aceita, o imóvel descrito na cláusula primeira, a título gratuito e livre de quaisquer ónus e encargos, para que este utilize no desenvolvimento exclusivo das atividades que constituem o seu objeto social.
2. O Primeiro Outorgante permite que o Segundo Outorgante utilize o imóvel 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(um) ano, com início na data da sua assinatura, sendo sucessivamente renovável por períodos de um ano, salvo se qualquer uma das partes o denunciar, 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 imóvel, no mesmo estado de conservação e funcionamento em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do mesmo.

CLÁUSULA QUARTA

(Obrigações do 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:
 - a) Despesas decorrentes da celebração de contratos e consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;
 - b) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do imóvel;
 - c) Pagamentos de quaisquer taxas, tarifas, licenças ou autorizações necessárias para a utilização do imóvel para a finalidade identificada na Cláusula Segunda;
2. Não afetar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina, nos termos da Cláusula Segunda do presente contrato.
3. Manter o imóvel 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 imóvel 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 imóvel 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 imóvel, 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 imóvel, 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 imóvel 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 OITAVA

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 NONA



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

Entrega do bem imóvel no fim do contrato

A Segunda Outorgante deve entregar o imóvel devoluto e em perfeito estado de conservação e limpeza, livre de quaisquer ónus ou encargos, logo que o uso finde, independentemente de interpelação, no prazo de 30 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

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, bem como do Regulamento de Atribuição de Auxílios do Município de Leiria.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

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-TERCEIRA

Gestor do contrato

Para acompanhamento, controlo e gestão da execução do presente contrato, o Primeiro Outorgante designa como gestor do mesmo, o Senhor Rui Borges Cunha, Dirigente da DIAC - Divisão de Ação Cultural.

A Segunda Outorgante indica como gestor do presente contrato, a Senhora Fernanda de Jesus Ferreira Pedrosa, Presidente da Direção da ADASTRA.

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-QUINTA

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 de €4.380,00 (quatro mil trezentos e oitenta euros) anuais.



O presente contrato de comodato é feito em duplicado e escrito em 2 (duas) folhas, devidamente rubricadas, com exceção da última folha que vai ser assinada, destinando-se um exemplar a cada um dos outorgantes.

Leiria, ____ de _____ de 202_.

Primeiro Outorgante

Segundo Outorgante
