Município de Leiria

Câmara Municipal

DELIBERAÇÃO DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DE 2016/10/27

Unidade Orgânica responsável pela deliberação | DIVISÃO APROVISIONAMENTO E PATRIMÓNIO

Epígrafe | Minuta de Contrato de renda vitalícia a outorgar em Cartório Notarial sob a forma de escritura pública – Proposta de deliberação.

Deliberação | Considerando que:

i) O prédio urbano denominado por Villa Portela se consubstancia num dos mais emblemáticos imóveis históricos localizados na zona nobre da cidade de Leiria, composto por uma vasta área ajardinada e por um Chalet do século XIX, de construção inspirada na arquitetura suíça, e de diversos cómodos;

ii) É unanimemente reconhecida pelos Leirienses a importância da Villa Portela enquanto pulmão da cidade, tendo sido ao longo dos anos amplamente manifestado por estes o desejo de usufruir daquele espaço, bem como de garantir a salvaguarda deste tão importante património ambiental e histórico;

iii) Foi recentemente proposto ao Município de Leiria, pelo proprietário da Villa Portela, a aquisição do imóvel com a contrapartida de uma renda vitalícia nos termos do regime previsto no artigo 1238.º do Código Civil, com o compromisso de lá ser criado um Centro d'Artes;

iv) Explicou o proprietário ao Município que tinha algumas propostas de aquisição, mas que preferia cedê-lo à cidade para a instalação de um projeto de índole cultural e que simultaneamente mantivesse o imóvel que os seus antepassados construíram e viveram;

v) Ciente do interesse municipal em garantir o uso público deste espaço, o Município encetou negociações com o seu proprietário, tendo-se conseguido chegar a um acordo;

vi) O acordo agora estabelecido com o proprietário é uma oportunidade única de o Município de Leiria adquirir um imóvel que sempre aspirou e, em simultâneo, criar e gerir, no coração da cidade, um novo espaço, o qual será designado por *Centro d`Artes Villa Portela*, aberto ao público e dedicado exclusivamente à arte e à cultura;

vii) Tendo em atenção a idade do proprietário e de sua esposa, ambos maiores de 70 anos e o valor da propriedade, a renda acordada permite garantir que o Município irá pagar menos de um quarto do valor da avaliação recentemente realizada ao imóvel, e menos que o valor patrimonial do imóvel, considerando a esperança média de vida do proprietário e da sua esposa;

viii) Por outro lado, a renda resultante da simples instalação de um restaurante e de uma sala de chá, aspeto já considerado no acordo, motivando a presença dos Leirienses nos 17.000 m2 da área ajardinada, garantirá o pagamento da renda vitalícia ao proprietário;

ix) As características únicas reunidas no prédio Villa Portela não se encontram retratadas em nenhum outro imóvel que o Município possa adquirir no mercado ou de que possa dispor no seu património imobiliário;

x) A aquisição deste imóvel afigura-se, neste momento, como o que melhor serve o interesse municipal uma vez que permite, por um lado, integrar um imóvel de inestimável valor histórico e ambiental no património municipal, e, por outro lado, dotar a cidade de um espaço cultural inovador e dinâmico que virá, com toda a certeza, sustentar e enriquecer a candidatura de Leiria a Capital da Cultura 2027;

xi) A implementação do projeto *Centro d`Artes Villa Portela* poderá ser executada com recurso a fundos comunitários;

xii) O prédio urbano Villa Portela foi avaliado em 1.699.480,14 €, conforme relatório de avaliação que constitui o Anexo __ à presente deliberação;

xiii) O valor patrimonial do prédio constante da matriz predial urbana é de 441.723,73 €;

Assim, o Senhor Presidente da Câmara Municipal propôs que a Câmara Municipal, ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, proponha à Assembleia Municipal, nos termos

da sua competência prevista na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do referido Anexo I e da alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro (Lei dos Compromissos e dos Pagamentos em Atraso), a aprovação do seguinte contrato:

«ENTRE:

MUNICÍPIO DE LEIRIA, Pessoa Coletiva de Direito Público, NIPC 505 181 266, com sede nos Paços do Concelho de Leiria, Largo da República, representado pelo Dr. º Raul Miguel de Castro, Presidente da Câmara Municipal de Leiria, doravante abreviadamente designado por MUNICÍPIO,

E

Eng.º **RICARDO MANUEL MONTEIRO CHARTERS DE AZEVEDO** e mulher Dr.ª **HELENA FERREIRA GAMEIRO CHARTERS DE AZEVEDO**, casados no regime de comunhão de adquiridos, aquele natural da freguesia de S. Sebastião da Pedreira, concelho de Lisboa, e aquela natural da freguesia da Penha de França, concelho de Lisboa, residentes na Rua Sacadura Cabral, n.º 304, São Pedro do Estoril, Estoril, concelho de Cascais, receptivamente titulares dos NIFs 122 723 163 e 113810229, portadores respetivamente do Bilhete de Identidade n.º 158631 emitido a 16.11.2004 pelos SIC de Lisboa, vitalício e cartão de cidadão n.º 01320059 3ZY1 válido até 9.4.2019, doravante designados por BENEFICIÁRIOS,

Sendo o **MUNICÍPIO** e os **BENEFICIÁRIOS** conjunta e abreviadamente designados por **PARTES**.

CONSIDERANDO QUE:

a) O BENEFICIÁRIO marido é dono e legítimo possuidor, com exclusão de outrem, de um prédio urbano denominado por Vila Portela, sito no Largo da República, freguesia da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, composto por uma propriedade murada, casa de habitação (Chalet), com logradouros, dependências, diversas espécies de arvores, com uma área coberta de 316,2 m2 e área descoberta de 17.386,1 m2, totalizando uma área de 17.703 m2, a confrontar do norte com rua Dr. José Jardim e rua Machado dos Santos, de sul com a rua Sá de Miranda, de nascente com Roberto Manuel Coutinho de Oliveira Charters d'Azevedo e de poente com o Largo da República, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 9198, daquela freguesia e concelho com valor patrimonial de 441.723,73 € e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 3267/20081015, também daquela freguesia e concelho, de ora em diante designado abreviadamente por PRÉDIO conforme melhor consta da planta em anexo ao presente contrato, que é sua parte integrante, e onde o PRÉDIO se encontra delimitado por uma linha tracejada a cor vermelha;

b) É vontade dos Beneficiários que o PRÉDIO objeto do presente contrato seja alienado ao MUNICÍPIO, nos termos e condições constantes do presente clausulado, sendo vontade do MUNICÍPIO em adquirir o PRÉDIO, pagando em contrapartida dessa aquisição uma renda aos BENEFICIÁRIOS enquanto eles forem vivos;

c) Este contrato é celebrado entre as PARTES com vista a permitir a que a cidade de Leiria seja dotada de um "*Centro d'Artes Villa Portela*" no PRÉDIO, a ser instalada e posta em funcionamento pelo MUNICÍPIO nos termos que a seguir se descrevem;

d) Os BENEFICIÁRIOS têm conhecimento que o MUNICÍPIO para cumprir com todos os fins e obrigações assumidas neste contrato poderá recorrer a fundos comunitários destinados a concretizar o projeto "*Centro d'Artes Villa Portela*", pelo que os BENEFICIÁRIOS têm consciência que a sua total implementação poderá demorar alguns anos;

e) É vontade das partes que o presente contrato seja enquadrado e interpretado nos termos do regime previsto no artigo 1238.º do Código Civil.

É livremente acordado e reciprocamente aceite que o presente contrato de renda vitalícia, que se rege pelo disposto nas cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. Pelo presente contrato, o BENEFICIÁRIO marido transmite ao MUNICÍPIO o PRÉDIO, obrigando-se este, como contrapartida dessa transmissão, a pagar conjuntamente ao BENEFICIÁRIO marido e à BENEFICIÁRIA mulher, a renda mensal de €3.500,00 (três mil e quinhentos euros), a qual será paga pelo MUNICÍPIO enquanto os BENEFICIÁRIOS forem vivos, extinguindo-se esta obrigação com a morte do BENEFICIÁRIO que falecer em último lugar.

2. A este encargo acresce a obrigação do MUNICÍPIO de suportar de dois em dois anos o "*Prémio Villa Portela*", que tendo este ano a 3.ª edição (ver ANEXO), tem como objetivo premiar um trabalho sobre a história local e património do distrito de Leiria e concelho de Ourém, a ser selecionado por um júri, e tem um valor de € 2.000,00 (dois mil euros).

3. O PRÉDIO é transmitido na presente data livre de quaisquer ónus ou encargos, nomeadamente e a título meramente exemplificativo, hipotecas, comodatos, servidões, seja de que natureza forem, arrendamentos, e de qualquer outro vínculo contratual.

4. A BENEFICIÁRIA mulher, pelo presente contrato, autoriza o BENEFICIÁRIO marido a transmitir ao MUNICÍPIO o referido prédio.

Cláusula Segunda

(Vencimento e forma de pagamento)

1. A renda mensal referida na cláusula anterior vence-se no primeiro dia útil pelo do mês a que disser respeito, e será paga pelo MUNICÍPIO até ao décimo dia imediatamente seguinte à data de vencimento.

2. O não pagamento da renda devida pelo MUNICÍPIO no prazo referido no número anterior da presente cláusula, confere aos BENEFICIÁRIOS o direito de exigir juros de mora civis, à taxa legal em vigor, desde a data de vencimento da renda em falta até integral e efetivo pagamento. Em caso de mora no pagamento de uma qualquer renda por mais de 2 anos consecutivos, ou de mora reiterada verificada em seis rendas interpoladas no mesmo período de dois anos, assiste aos BENEFICIÁRIOS a faculdade de reversão imediata do PRÉDIO para a sua propriedade. Para o exercício coercivo de qualquer das duas faculdades atinentes à mora, isto é, a cobrança de juros ou a reversão, assiste a este documento a natureza de título executivo, nos termos do disposto no artigo 703.º, n.º 1, alínea b) do Código de Processo Civil.

3. A renda será paga pelo MUNICÍPIO através de transferência bancária para a conta em nome do BENEFICIÁRIO com o IBAN PT50 5180 0001 0000 0118 1679 0, ou para qualquer outra conta bancária mediante comunicação escrita assinada pelos BENEFICIÁRIOS, ou apenas por um deles, se o outro já tiver falecido.

4. A primeira renda será somente devida no primeiro dia útil do mês imediatamente seguinte à data da assinatura do presente contrato.

5. O "*Prémio Villa Portela*" referido na cláusula anterior será somente devido a partir, inclusive, da 4.ª edição do referido prémio que terá lugar em 2018.

Cláusula Terceira

(Declarações, garantias e obrigações das Partes)

1. Os BENEFICIÁRIOS declaram e garantem ao MUNICÍPIO que, na presente data:

a) Dispõem de total legitimidade e dos direitos necessários para celebrar o presente contrato de renda vitalícia;

b) Tanto que é do seu conhecimento, não há qualquer notificação, reclamação, ação judicial de reivindicação, arbitragem ou outro processo pendente ou ameaça dele, que possa afetar os seus direitos sobre o prédio objeto do presente contrato, que de algum modo afete ou venha afetar o cumprimento das obrigações aqui consignadas;

c) Não existe qualquer contrato ou promessa de contrato de compra e venda, ou qualquer outro, seja de que natureza for, relacionado com o prédio objeto do presente contrato, ou parte dele, que possa materialmente restringir, limitar a utilização ou disposição do mesmo por parte do MUNICÍPIO;

d) Existem sobre o PRÉDIO, determinações que o atual PDM da cidade de Leiria fixa e que naturalmente resultam do parecer do IPPAR/DRC (processo 04/10-09-2012 XVII) solicitando a sua classificação como imóvel de interesse municipal;

e) As edificações existentes no PRÉDIO encontram-se legalmente nela desde 1897 e consequentemente são conhecidas pelas entidades competentes, nomeadamente, pela Câmara Municipal de Leiria;

f) Autorizam o MUNICÍPIO, no âmbito da afetação do PRÉDIO para fins educativos, sociais e culturais previstos nas alíneas do número dois da presente cláusula, a exercer atividades económicas complementares e de apoio àqueles fins, as quais poderão ser exercidas diretamente pelo MUNICÍPIO ou por terceiros, como por exemplo e a título meramente exemplificativo, restauração e bebidas.

2. O MUNICÍPIO obriga-se, em vida e para além da morte dos BENEFICIÁRIOS, a:

a) Denominar o PRÉDIO por "*Centro d'Artes Villa Portela*", mantendo esta designação mesmo depois da morte dos BENEFICIÁRIOS, que será um lugar destinado a atividades culturais;

b) Criar no "*Centro d'Artes Villa Portela*" um espaço que gerará de forma permanente, processos de desenvolvimento cultural concertados com a comunidade e entidades estatais, destinado à preservação, transmissão e fomento de mostras artísticas e culturais com ligação ao distrito de Leiria. O "*Centro d'Artes Villa Portela*" fomentará a prática de diferentes expressões culturais, assim como realizará, diretamente ou indiretamente, a difusão, formação,

qualificação, investigação, organização e apoio à criação artística como é a dança, teatro, narração oral, música, artes plásticas, literatura, entre outras e dirigido a todos os grupos e estratos sociais;

c) Permitir que o "*Centro d'Artes Villa Portela*" seja um espaço de encontro que leve ao desenvolvimento de atividades culturais apoiando-se nas diversas instituições e agentes culturais;

d) Procurar que o "*Centro d'Artes Villa Portela*" venha a ter bibliotecas temáticas, auditório, oficinas culturais de dança, música e artes plásticas, teatro e outras atividades geralmente gratuitas ou a preços acessíveis;

e) Procurar que o "*Centro d'Artes Villa Portela*" venha a apoiar a preservação da cultura "local", sobretudo a existente nas comunidades rurais que carecem de teatros, cinemas e salas para concertos;

f) Realizar as obras que o MUNICÍPIO entender por convenientes para instalar a *Casa d'Artes Villa Portela* no PRÉDIO e que existirá mesmo após o falecimento dos BENIFICIÁRIOS, para uso e proveito da cidade e dos seus munícipes;

g) Manter a área do PRÉDIO, não podendo diminuir a sua área por causa de uma qualquer outra finalidade;

h) A classificar o PRÉDIO como propriedade de interesse municipal como aponta o parecer do IPPAR/DRC (processo 04/10-09-2012 XVII) conjugado com o recente PDM de Leiria relativo ao PRÉDIO, no prazo máximo de três anos;

i) Não instalar, ou autorizar a instalação, no PRÉDIO, escritórios camarários, sedes de associações de qualquer espécie, mesmo que as ditas tenham profunda ligação com as atividades sociais, educativas e culturais definidas acima para o "*Centro d'Artes Villa Portela*";

j) Apresentar um relatório anual de atividades para apreciação da Assembleia Municipal de Leiria, o qual deverá ser submetido até ao dia 30 de abril do ano imediatamente seguinte àquele a que diz respeito o relatório.

§ Único. O MUNICÍPIO, no prosseguimento dos fins acima descritos, poderá ceder o PRÉDIO temporariamente, total ou parcialmente, onerosa ou gratuitamente, a terceiros, para que estes prossigam, em seu nome, os fins definidos para a *Casa d'Artes Villa Portela*, acima identificados. Para que não existam dúvidas de interpretação quanto a esta cláusula, as PARTES convencionam que o MUNICÍPIO poderá explorar o PRÉDIO, por si, ou por terceiros, para bibliotecas, atividades museológicas, galerias e centros de arte e exposições, bem como proceder à realização de feiras, festivais ou quaisquer outros eventos que tenham em vista a prossecução daqueles fins sejam eles organizados pelo Município ou apenas promovidos ou apoiados por este de acordo com as alíneas do número dois acima estatuído nesta Cláusula.

Cláusula Quarta

(Reversão do PRÉDIO aos BENEFICIÁRIOS por frustração de fim ou objetivo do contrato de renda vitalícia)

1. Tendo em atenção que os BENEFICIÁRIOS alienam ao MUNICÍPIO o PRÉDIO com o intuito não só da perceção de uma renda vitalícia, mas também tendo em vista o fim ou objetivo específicos da instalação de uma casa de cultura, razão pela qual, aliás, a renda acordada está muito aquém do valor real da propriedade, estipulam as PARTES que o não cumprimento, por parte do MUNICÍPIO, das respetivas obrigações tal como estipuladas supra no n.º 2 da cláusula terceira, confere o direito à reversão do PRÉDIO, passando o mesmo para a propriedade dos BENEFICIÁRIOS, uma vez verificado judicialmente tal incumprimento, mas suportando os BENEFICIÁRIOS metade do valor dos investimentos que comprovadamente tiverem sido feitos pelo MUNÍCIPIO.

2. Uma vez que a implementação total do projeto "*Centro d'Artes Villa Portela*" será demorada, as partes convencionam que o número um da presente cláusula só produzirá os seus efeitos no prazo de cinco anos a contar da data da assinatura do presente contrato.

3. Durante o período mencionado no número dois da presente cláusula, o MUNICÍPIO não poderá eximir-se de manter o PRÉDIO, nomeadamente e a título meramente exemplificativo, tratando dos jardins e da mata, cuidando das palmeiras e procedendo à realização de feiras, festivais ou quaisquer outros eventos que tenham em vista a prossecução dos objetivos definidos para o "*Centro d'Artes Villa Portèla*".

4. No caso de os BENEFICIÁRIOS terem falecido, a reversão cairá na esfera jurídica e patrimonial de quem eles indicarem como seu herdeiro.

Cláusula Quinta

(Cooperação entre as Partes)

As PARTES obrigam-se reciprocamente a colaborar na prática de qualquer ato ou diligência que de si dependa e eventualmente seja necessário para, de parte a parte, tornar efetivos os direitos e os demais objetivos tidos em vista com a celebração do presente contrato.

Cláusula Sexta

(Acordos anteriores e alterações)

1. O presente contrato expressa integralmente o acordo alcançado entre as PARTES no que respeita às matérias aqui versadas, representando a sua vontade e prevalecendo sobre toda e qualquer declaração, negociação ou acordo anterior, constantes ou não de documento escrito, exceto se e na medida de em que tais documentos sejam expressamente referidos no presente Contrato
2. Qualquer alteração ao presente contrato apenas será válida se efetuado por escrito e assinada pelas PARTES.

Cláusula Sétima

(Anexos)

Ficam juntos ao presente contrato e a fazer parte integrante dele os seguintes anexos:

1. Planta do prédio da Vila Portela.
2. Desdobrável com o Regulamento do Prémio Villa Portela - 2016.

Cláusula Oitava

(Foro)

Para a resolução de quaisquer diferendos que surjam entre as PARTES, emergente direta ou indiretamente do presente contrato, é fixado como exclusivamente competente a Comarca de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.».

A Câmara Municipal **deliberou por unanimidade**:

a) Propor à Assembleia Municipal, ao abrigo da alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, que autorize a Câmara Municipal, nos termos da sua competência prevista na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do referido Anexo I, a adquirir o prédio urbano denominado por Vila Portela, sito no Largo da República, freguesia da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, composto por uma propriedade murada, casa de habitação (Chalet), com logradouros, dependências, diversas espécies de árvores, com uma área coberta de 316,2 m2 e área descoberta de 17.386,1 m2, totalizando uma área de 17.703 m2, a confrontar do norte com rua Dr. José Jardim e rua Machado dos Santos, de sul com a rua Sá de Miranda, de nascente com Roberto Manuel Coutinho de Oliveira Charters d'Azevedo e de poente com o largo da República, inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 9198, daquela freguesia e concelho, com valor patrimonial de 441.723,73 €, mas avaliado em 1.699.480,14 €, por perito externo, e descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 3267/20081015, também daquela freguesia e concelho, através do contrato de renda vitalícia acima transcrito;
b) Propor à Assembleia Municipal, nos termos do estabelecido na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º da Lei n.º 8/2012, de 21 de fevereiro, [estabelece as regras aplicáveis à assunção de compromissos e aos pagamentos em atraso das entidades públicas], que aprove a assunção de compromissos plurianuais resultantes do presente contrato de renda vitalícia, e, ainda, que a deliberação por si tomada sobre este assunto seja aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos, nos termos e com os fundamentos previstos no n.º 3 do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro;
c) Incumbir o Senhor Presidente da Câmara Municipal para outorgar a escritura, ao abrigo de competência própria, somente após a aprovação, pela Assembleia Municipal, da assunção de compromissos plurianuais e da obtenção do visto prévio do Tribunal de Contas.

Atendendo a que é expectável que o contrato só produza efeitos a partir do ano de 2017, a Câmara Municipal compromete-se a incluir no Orçamento Municipal de 2017 a rubrica do plano dotada com a correspondente verba para satisfação da despesa inerente ao referido contrato de renda vitalícia.

A presente deliberação foi aprovada em minuta.

SONIA CRISTINA BERNARDO RODRIGUES
COUTINHO RIBEIRO
ASSISTENTE TÉCNICO
02-11-2016
«Assinatura Digital Certificada»

Raul Castro
PRESIDENTE
02-11-2016
«Assinatura Digital Certificada»

TRIBUNAL DE CONTAS

Processo de Fiscalização Prévia

FP 2907/2016
2016/12/23

Juíza Conselheira
Helena Abreu Lopes

Juiz Conselheiro
Alberto Fernandes Brás

TRIBUNAL DE CONTAS

23 FEV. 2017

VISADO

EM SESSÃO DIÁRIA DE VISTO