**CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS**

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 Lopes na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Leiria, no uso da sua competência própria nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada, como Primeiro Outorgante.

E,

Fundação Escola Profissional de Leiria, pessoa coletiva número 504 603 205, com sede na Rua da Cooperativa - São Romão, Pousos, 2401-901 Leiria, com endereço de correio eletrónico geral@epi.pt, neste ato representada, por Anabela Fernandes da Graça e Maria Susana de Oliveira Fonseca Nogueira, respetivamente Presidente da Comissão Permanente e Presidente da Direção, no uso de poderes previstos na certidão permanente n.º 7453-5301-2206, com data de validade de 26/04/2025 doravante designada por segunda outorgante, é celebrado o presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais que se rege nos termos constantes das cláusulas seguintes:

Considerando que:

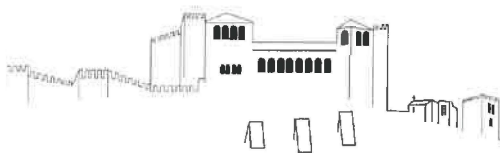
1. O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do imóvel sito na Rua Da Cooperativa - São Romão, 2414-019 Leiria, São Romão, com a área total de 6.000m², a confrontar do norte com - estrada municipal; do sul com rio Liz; do nascente com terceira parcela e do poente com primeira parcela, desanexado do n.º 15825, B-54, registado a favor do Município de Leiria, pela AP. 83, de 1992/05/04, , descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob o número 1780/19920504, freguesia de Pousos, concelho de Leiria, inscrito na matriz rústica sob o artigo n.º 5030, da freguesia de Pousos, concelho de Leiria Certificado Energético n.º SCE293915433, válido até 30.11.2030.
2. O local é uma referência para toda a comunidade da Segunda Outorgante, nomeadamente docentes e discentes;
3. A Segunda Outorgante não dispõe de instalações neste Município, cujo espaço ofereça condições de adaptabilidade para assegurar o serviço prestado;
4. O imperativo da racionalização dos meios e recursos postos à disposição da Administração Pública para prossecução dos seus fins prevê evidenciar uma otimização de recursos a nível de investimento e funcionamento de espaços;
5. O Município de Leiria consciente de que tais serviços devem pautar a sua atuação por uma proximidade efetiva dos destinatários, em objetivos estratégicos, assentes na preocupação em assegurar elevados níveis de formação escolar e profissional, celebra com aquela Fundação o presente contrato;
6. O despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal de oneração do imóvel à Segunda outorgante, no uso da competência delegada pela Câmara Municipal na sua reunião de 17 de maio de 2022, publicitado pelo Edital n.º 99/2022, de 24 de maio de 2022.

É celebrado, de boa-fé e livre vontade, o presente contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais com prazo certo que se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA**Objeto e fim**

1. Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante dá de arrendamento ao Segundo Outorgante, e este o toma de arrendamento, mediante retribuição, o imóvel sito na Rua Da Cooperativa - São Romão, 2414-019 Leiria - São Romão, com a área total de 6.000 m², identificado no considerando 1 do presente contrato, doravante designado abreviadamente por locado.

Ag



Município de Leiria Câmara Municipal

2. O locado arrendado destina-se ao funcionamento da escola profissional da segunda outorgante, ficando expressamente vedado ao Segundo Outorgante qualquer alteração ao uso aqui fixado.
3. O Segundo Outorgante aceita o locado no estado em que se encontra e reconhece expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

CLÁUSULA SEGUNDA

Renda

1. A renda é de 1.863,00€ (mil oitocentos e sessenta e três euros), isento do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) conforme disposto no n.º 29 do artigo 9.º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA).
2. A renda é devida até ao primeiro dia útil do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.
3. O pagamento da renda é efetuado por referência multibanco ou nos postos de cobrança do Município de Leiria;
4. A atualização da renda será efetuada anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredonda para a unidade de cêntimo imediatamente superior.
5. O não cumprimento atempado do pagamento referido no n.º 2 implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor devido.

CLÁUSULA TERCEIRA

Duração e produção de efeitos

1. O arrendamento produz efeitos a partir do dia 01 de janeiro de 2023 e é celebrado por um prazo 10 anos, não renovável.
2. Findo o prazo estabelecido no número anterior ou das suas renovações, o Segundo Outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante o locado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado.

CLÁUSULA QUARTA

Licenças e autorizações necessárias

Compete ao Segundo Outorgante requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias para o cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

CLÁUSULA QUINTA

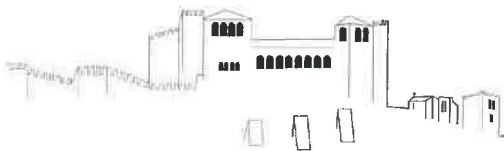
Obras e benfeitorias

1. O Segundo Outorgante não pode realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação do espaço sem prévia autorização da Câmara Municipal de Leiria.
2. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Segundo Outorgante, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.
3. A execução das obras só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.

CLÁUSULA SEXTA

Encargos e despesas partes comuns

Os encargos e despesas referentes à administração, conservação e fruição as partes comuns do edifício, bem como o pagamento dos serviços de interesse comum, correm por conta Segundo Outorgante.



CLÁUSULA SÉTIMA

Obrigações do Segundo Outorgante

1. Constituem obrigações do Segundo Outorgante:
 - a) A instalação de qualquer mobiliário e ou equipamento necessário ao exercício da sua atividade;
 - b) Não utilizar o locado para fim diverso daquele a que se destina;
 - c) Não fazer do locado uma utilização imprudente;
 - d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou se o Primeiro Outorgante o autorizar previamente por escrito;
 - e) Comunicar ao Primeiro Outorgante, dentro de 10 dias, a cedência do gozo do locado, quando permitida ou autorizada;
 - f) Findo o contrato de arrendamento, deve o locado ser entregue em bom estado de manutenção, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos, e em perfeitas condições de conservação e limpeza;
 - g) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
 - h) Facultar ao Município de Leiria, por intermédio de trabalhador seu, o exame do locado.
2. São, ainda, da responsabilidade do Segundo Outorgante todas as despesas com:
 - a) Taxas, licenças ou autorizações e impostos e outros encargos que forem legalmente devidos pelo arrendamento;
 - b) A celebração do contrato;
 - c) A celebração dos contratos de fornecimento de água, eletricidade e gás, se necessário;
 - d) Tratamento de resíduos;
 - e) Os danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da sua utilização;
 - f) Quaisquer obras de conservação, reparação e manutenção no locado decorrentes da sua utilização, sem direito a qualquer compensação, durante ou final do contrato.

CLÁUSULA OITAVA

Cessação

1. O contrato cessa, nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por denúncia;
 - c) Por resolução;
 - d) Por caducidade;
 - e) Por oposição à renovação.
2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste contrato, o Segundo Outorgante não tem direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

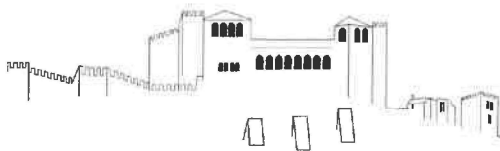
CLÁUSULA NONA

Revogação por acordo

1. O Segundo Outorgante pode pedir a qualquer momento a revogação do contrato, por causa devidamente justificada e aceite pelo Primeiro Outorgante, mediante carta registada com aviso de receção.
2. Em caso de aceitação pelo Primeiro Outorgante a revogação do contrato é reduzida a escrito, produzindo os seus efeitos no final do mês-em que for assinado o acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA

Resolução da posição contratual



- Ag
- X
1. O Município de Leiria pode resolver o contrato de arrendamento em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do Segundo Outorgante, revertendo para si todas as obras e benfeitorias por ele realizadas no espaço objeto de arrendamento, 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 falta de pagamento de três rendas dentro do prazo fixado no n.º 2 da Clausula 5.ª sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) A utilização do locado para fim e uso diverso do fixado no contrato de arrendamento;
 - c) A não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação;
 - d) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou por Regulamento aplicáveis, e, ainda, pelas cláusulas do Regulamento de Hasta Pública e do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA

Denúncia do contrato

1. O Segundo Outorgante pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante de comunicação ao Primeiro Outorgante, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato.
2. A denúncia do contrato nos termos do número anterior, produz efeitos no final do mês do calendário gregoriano, a contar da notificação.
3. O Primeiro Outorgante pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo, quando o locado se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços, conferindo ao Segundo Outorgante o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.
4. No caso referido no número anterior, o Segundo Outorgante deve desocupar o locado no prazo de 120 dias a contar da notificação da denúncia pelo Município de Leiria mediante carta registada com aviso de receção, sob pena de despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a determinar pelo órgão municipal competente.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA

Caducidade

O presente contrato caduca:

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

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA

Oposição à renovação

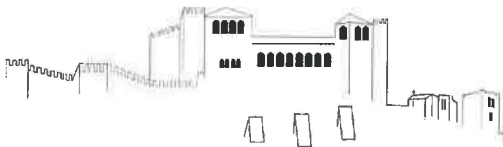
As partes podem opor-se à renovação, desde que comuniquem à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de:

- a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato for igual ou superior a 6 anos;

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA

Transmissão da posição contratual

A posição contratual adquirida pelo Segundo Outorgante através do presente contrato de arrendamento 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.



Aa &

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA

Entrega do bem locado no fim do contrato

Findo o contrato, o Segundo Outorgante deve entregar o locado devoluto e em perfeito estado de conservação e limpeza, livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 15 dias.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA

Seguro de responsabilidade civil

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Segundo Outorgante ficam abrangidas por apólice de responsabilidade civil, que cubra a totalidade do prazo do contrato, e que tenha por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no espaço dado de arrendamento.
2. O Segundo Outorgante fica, ainda, obrigado a entregar os comprovativos da celebração do seguro enunciado na alínea anterior na data da outorga do contrato.
3. O Segundo Outorgante fica obrigado a manter válidas e atualizadas as apólices de seguro, devendo exhibi-las sempre que o Município de Leiria o exija.
4. 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 DÉCIMA-SÉTIMA

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-OITAVA

Resolução de litígios

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

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA

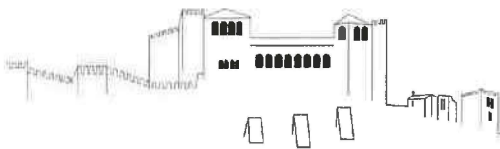
Comunicações e notificações

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

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA

Gestor do contrato

- 1 - O Primeiro Outorgante indica como gestor do presente contrato o Diretor do Departamento de Educação, para acompanhamento, controlo e gestão da execução do presente contrato.
- 2 - O Segundo Outorgante indica como gestor do presente contrato, o Chefe dos Serviços Administrativos.
- 3 - Os outorgantes podem alterar o gestor do presente contrato desde comuniquem formalmente, por escrito.



CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA

Disposições legais

Em tudo o que não estiver especialmente previsto, aplicar-se-ão as disposições do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, as disposições do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

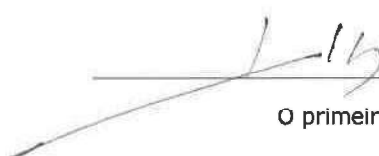
CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA

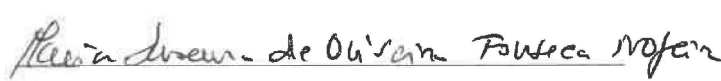
Imposto de selo

O presente contrato está isento de Imposto de Selo por força do disposto na alínea a) do artigo 6.º, conjugado com o n.º 1 e alínea s) do n.º 3, todos do Código do Imposto do Selo.

O presente contrato de arrendamento é feito em duplicado e escrito em 6 (seis) páginas e 2 (dois) anexos, devidamente rubricadas, com exceção da última folha que vai ser assinada, destinando-se um exemplar a cada um dos outorgantes.

Leiria, 28 de dezembro de 2022


O primeiro Outorgante



O segundo Outorgante

Anexos:

- Relatório de avaliação do imóvel
- Certificado de desempenho energético e da qualidade do ar



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 Dt.º
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel: 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE LEIRIA



**EDIFÍCIO 4- INTEGRANTE DO PRÉDIO URBANO DESCRITO NA 1.ª
CONSERVATÓRIA DO REGISTO PREDIAL DE LEIRIA SOB O
REGISTO N.º 7476/20140219 / POUSOS - SITO NA RUA DA
COOPERATIVA - LUGAR DE SÃO ROMÃO - LEIRIA**

(DEZEMBRO de 2022)

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 Dt.º
2410 – 152 LEIRIA
Telemóvel: 967 032 330
NARCISO2004@sapo.pt

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

PROPONENTE: MUNICÍPIO DE LEIRIA

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O objeto da presente avaliação, é a totalidade da área construída, de um edifício constituído com três pisos, afeto a serviços designado por “Edifício 4” da Rua da Cooperativa, sito no lugar de São Romão, integrando com mais cinco outros edifícios, o artigo matricial urbano n.º 10548 NIP da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, concelho de Leiria, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria, sob o registo n.º 7476/20140219/Freguesia de Pousos.

2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E DA ENVOLVENTE:

Como já foi referido, trata-se da avaliação da totalidade da área construída, de um edifício constituído com três pisos, integrante de um conjunto edificado, constituído com mais cinco outros edifícios, todos com afetação a serviços e respetivos logradouros envolventes, situados na área urbana da cidade de Leiria.

Apresenta-se de seguida uma descrição sucinta, do edifício a avaliar, o qual está constituído com 31 divisões, distribuídas pelos 3 pisos, concentrando-se no r/chão, a áreas administrativa, de gestão e pedagógica de apoio ao funcionamento da Escola Profissional, a cozinha, o bar e o refeitório, para além das diversas instalações sanitárias, o 1.º andar constituído com diversas salas, onde são ministradas aulas a diversas turmas e as correspondentes instalações sanitárias e o 2.º andar, parte constituído com salas onde são ministradas aulas e a restante parte, constituída com laboratórios de eletrónica e de mecatrónica.

O conjunto edificado terá cerca de 30 a 35 anos, apresentando-se ainda em razoável estado de conservação, pese embora, se trata de uma construção muito aligeirada e dotada com acabamentos muito modestos.

Quanto à localização e envolvente, o lugar de São Romão, localiza-se na área urbana da cidade de Leiria, em local de fácil acesso e o estacionamento, está assegurado pela grande área de logradouro envolvente. O local está servido por rede urbana de transportes públicos e o acesso aos principais eixos rodoviários que servem a área urbana da cidade de Leiria é muito fácil e rápido.

3 – AVALIAÇÃO:

Feita uma descrição, ainda que muito sumária do edificado em avaliação, passo de seguida à determinação do seu rendimento, (renda mensal unitária potencial), tendo presente as suas potenciais funcionalidades e capacidade de adaptação e outros tipos de serviços, devendo igualmente ter em consideração a boa localização do imóvel e valores de renda praticados, em arrendamentos comerciais e de serviços, na cidade de Leiria, com a adaptação e correção que devem ser tidas em conta, dadas as características já descritas da construção em avaliação e com a qual não há termos de comparação conhecidos.

Em quadro que se anexa, apresentam-se os respetivos cálculos avaliatórios, os quais assentam numa área bruta privativa, de 1.834,50 m² (incluindo áreas das comunicações verticais, de circulação e de distribuição) e numa área útil (estimada) de 75% da área bruta, ou seja: $75\% \times 1.834,50 \text{ m}^2 = 1.375,875 \text{ m}^2 < 1.380,00 \text{ m}^2$.

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 € 449.500,00;

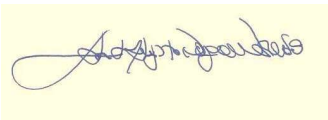
O método comparativo de mercado, tendo por referência os valores de transação de imóveis semelhantes e comparáveis ao imóvel objeto de análise, obtidos através de prospeção de mercado realizada na mesma localização, cuja informação que sustentará a estimativa de valor é classificada de acordo com os 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, assente num valor unitário médio, aproximado de 250,00 €/m², de que resultou: € 458.600,00 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 potencial de 1.35 €/m² de área útil (1.380,00 m²) e por mês e uma taxa de remuneração de 5,00% (dado algum risco um função da dimensão do imóvel em arrendamento), determinando-se um valor pelo referido método de rendimento de € 447.100,00.

Como o objetivo da presente avaliação, é a determinação de uma renda mensal efetiva, por metro quadrado, para fins não habitacionais – atividades de apoio ao ensino, a propor uma correção à renda atual à instituição que na presente data já está instalada, e tendo presente todas as mais valias e condicionantes, anteriormente expostas, bem como os valores de renda praticados na cidade Leiria e com os quais, dados os necessários ajustamentos é possível estabelecer termos de comparação, sou de parecer, que deve ser proposta, uma renda mensal de **1,35 €/m²/mês, (um euro e trinta e cinco cêntimos por metro quadrado e por mês)**, de que resultará uma renda mensal de **€ 1.863,00 (mil oitocentos e sessenta e três euros)** e anual de **€ 22.356,00 (vinte e dois mil trezentos e cinquenta e seis euros)**, valores que se consideram sustentáveis e aceitáveis, dado o tipo de arrendamento proposto, não habitacional e destinado a atividades educativas e ou culturais.

LEIRIA, 05 de dezembro de 2022

Perito Avaliador



ANTÓNIO AUGUSTO NOGUEIRA NARCISO
(Membro da Associação Portuguesa de Avaliadores de Eng.ª, APAE, N.º 178)

São Romão - Edifício 4 - Avaliação do imóvel - Método do Custo

Terreno	Valor unitário (euros por m² de terreno ou construção)	Quota parte da área do terreno (m²)	Valor (Euros)
---------	---	-------------------------------------	---------------

Rústico			0
Urbano/Quota Parte	25,0	1 834,5	45 863

A - Valor do terreno 45 863 Euros

Custo Directo de Construção	Custo (Euros/m²)	Área (m²) (Bruta)	Valor (Euros)
Área Bruta Privativa	400	1 834,5	733 800
			0
			0
			0
			0
			0
			0

B - Custo Directo de Construção 733 800 Euros

E - Custos Indirectos (c/ terreno, projecto, taxas 10,0 %

L - Lucro (Função do Custo CC) 0,0 %

CC - Custo Construção [B x (1+E)] 807 180 Euros

D - Depreciação (física, funcional, factores económi 50,0 %

N - PVT a Novo [CC x (1+L) + A] 853 043 Euros

V1 - Valor Método Custo [N - CC x E x (1+D)] 449 500 Euros

(2) Avaliação do imóvel - Método Comparativo - (Valor de Mercado)

Definição	Custo (Euros/m²)	Área (m²) (Bruta)	Valor (Euros)
Área Bruta Privativa	250	1 834,5	458 625
			0
			0
			0
			0
			0
			0

V2 - Valor Método Comparativo 458 600,00 Euros

(3) Avaliação do imóvel - Método do Rendimento

A. Rendimento mensal bruto = 1,35 €/ m² x 1.380,00 m² = 1 863,00 €/ mês

B. Rendimento anual bruto = 22 356,00 €/ ano **C. Taxa de capitalização** 5,00 %

V3 - Valor Método Rendimento [B/C] 447 100,00 Euros

CONTRATO DE ARRENDAMENTO COMERCIAL

ENTRE: -----

PRIMEIROS: CARLOS MANUEL DAS NEVES RODRIGUES, possuidor do cartão de cidadão n.º 07427540 2ZZ5 válido até 24/09/2013, com contribuinte fiscal n.º 146639995 e **ELISABETE MARIA MOTA FERREIRO DAS NEVES**, natural da freguesia de Colmeias, concelho de Leiria, possuidora do BI n.º 8554562, emitido em 26 de Abril de 2007 pelo SIC de Leiria, contribuinte fiscal n.º 129976512, casados em comunhão de adquiridos, ambos residentes na Rua da Cerâmica, n.º74, lugar Barracão, freguesia de Colmeias, concelho e distrito de Leiria, designados por **PRIMEIROS OUTORGANTES e SENHORIOS**. -----

-----E-----

SEGUNDO: FUNDAÇÃO ESCOLA PROFISSIONAL DE LEIRIA, NIPC 504603205, com sede e estabelecimento de ensino, na Rua da Cooperativa, S. Romão, freguesia de Pousos, concelho de Leiria, representada neste acto por Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes e Maria Susana de Oliveira Fonseca Nogueira, respectivamente Presidente da Comissão Permanente e Presidente da Direcção, como segunda Outorgante, neste acto designada **DE ARRENDATÁRIA**; -----

PRIMEIRA

Os Primeiros Outorgantes são donos e legítimos possuidores das fracções autónomas designadas pelas letras "**A**", "**B**", "**C**" e "**D**" - **Rés-do-chão e caves respectivas**, destinadas a comércio, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal sito em Quinta do Barreto, lote 60, freguesia de Pousos, Concelho de Leiria, descritas na Segunda conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 1924 da respectiva freguesia, inscritas na matriz urbana com o n.º 3194 e com licença de utilização n.º 220 emitida a 16/09/1993 pela Câmara Municipal de Leiria para todo o prédio. -----

SEGUNDA

Pelo presente contrato, os primeiros outorgantes dão de arrendamento ao segundo outorgante, as fracções autónomas identificadas na cláusula anterior. ----

TERCEIRA

a) O prazo de duração do arrendamento é de dez anos, nos termos do n.º 2 do artigo 1095.º do Código Civil, com início a **01 de Julho de 2011** e termo a **30 de Junho de 2021**, sendo, de acordo com o n.º 1 do artigo 1096.º do Código Civil, as

prorrogações de cinco anos, no caso de não ser denunciado por qualquer das partes no seu termo. -----

b) Após seis meses de duração efectiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio, efectuada em carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência não inferior a 120 dias do termo pretendido do contrato. -----

c) Os senhorios, querendo denunciar o contrato, deverão fazê-lo mediante carta registada com aviso de recepção a enviar ao arrendatário, com uma antecedência não inferior a 360 dias do termo do contrato, ou das suas prorrogações. -----

QUARTA

a) A renda dos primeiros doze meses é de **DEZOITO MIL EUROS**. -----

b) A renda, em duodécimos de **MIL E QUINHENTOS EUROS** cada, será paga mensalmente aos Primeiros Outorgantes, através de depósito ou cheque no local a indicar por estes, do primeiro dia ao dia oito do mês anterior a que respeitar, findo este prazo serão pagos juros comerciais de acordo com a lei vigente.

c) A retenção de I.R.S. será feita pelo Primeiro Outorgante. -----

d) Ao presente contrato aplica-se, relativamente à actualização de rendas, com o regime disposto pelo n.º 2 do art. 1077 do NRAU. -----

QUINTA

O local arrendado destina-se exclusivamente a restauração, com exclusão expressa de qualquer outra actividade, sem consentimento escrito dos primeiros outorgantes. -----

SEXTA

A segunda outorgante, obriga-se pelo presente contrato a: -----

a) Fazer uso prudente das fracções, sendo a seu cargo todas as obras de beneficiação e de manutenção do bom estado de funcionamento das instalações das redes de distribuição de água, electricidade e esgotos, tal como o bom estado de conservação geral de toda a fracção incluindo todos os equipamentos deixados pelo senhorio na fracção. -----

b) A obter ou alterar, para seu nome, os contadores da água e luz, e ao pagamento pontual dos respectivos consumos. -----

SÉTIMA

O segundo outorgante, não poderá subarrendar, no todo ou em parte, o local arrendado, sem o prévio consentimento escrito dos primeiros outorgantes. -----

OITAVA

1 – O segundo outorgante procederá a todas as obras necessárias ao exercício da actividade que pretende exercer no local arrendado. -----

2 – As obras iniciais necessárias ao fim a que se destina o local arrendado, nomeadamente de beneficiação, adaptação, decoração e arranjo interior ou exterior, já foram devidamente aprovadas e autorizadas pelo senhorio e 1º Outorgante. -----

3 – Todas as obras que a segunda outorgante pretenda fazer no futuro, bem como qualquer tipo de benfeitorias, deverão ser previamente submetidas à apreciação dos primeiros outorgantes e por si consentidas. -----

4 – O segundo outorgante renuncia expressamente a um eventual direito a qualquer indemnização pelas obras ou benfeitorias realizadas, ou de por elas invocar ou exercer eventual direito de retenção, que ficam, assim, a fazer parte integrante do imóvel objecto do presente contrato. -----

5 – Os primeiros outorgantes isentam o segundo outorgante, pelo período de quatro meses, do pagamento de rendas, para este proceder às obras de adaptação necessárias ao funcionamento do espaço arrendado. -----

NONA

O Segundo Outorgante obriga-se ao pagamento da água municipalizada que consumir para os seus usos, bem como da energia eléctrica, ou outros serviços de idêntica natureza, que gastar. -----

DÉCIMA

Findo o arrendamento, seja qual for o motivo, o arrendatário é obrigado a entregar o imóvel atrás identificado, limpo, pintado, e reparado, com todos os respectivos pertencentes em bom estado de conservação e funcionamento. -----

DÉCIMA PRIMEIRA

1. Quaisquer comunicações a realizar entre as Partes nos termos do presente Contrato serão asseguradas por escrito, mediante carta registada com aviso de recepção, para os seguintes endereços: -----

PRIMEIROS OUTORGANTES:

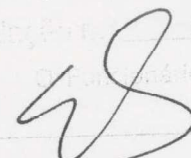
MNR – Mediação Imobiliária, Lda.

A/C Exmo. Sr. Carlos Manuel das Neves Rodrigues

Rua Anzebino da Cruz Saraiva, Edifício Beira-rio, n.º 342, loja 3
2415-371 Marrazes, Leiria

SEGUNDO OUTORGANTE:

FUNDAÇÃO ESCOLA PROFISSIONAL DE LEIRIA
A/C Exma. Sra. Directora
Rua da Cooperativa, S. Romão
2410 - 019 Leiria

RECEBI O ORIGINAL
Valor tributável 1500
Taxa 10%
Imposto liquidado 150
Data da liquidação 2011 07 01
Código de Validade 408543


2. No caso de alteração de endereço as Partes ficam obrigadas a comunicar as referidas alterações, mediante carta registada com aviso de recepção, com uma antecedência mínima de 30 dias em relação à data em que se pretende que produzam efeitos. -----

DÉCIMA SEGUNDA

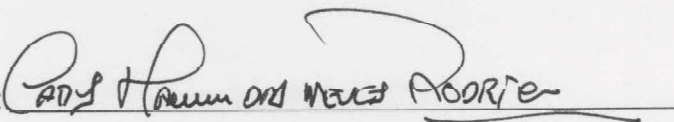
- a) Para todas as questões emergentes deste contrato, fica estabelecido o foro da Comarca de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outra. -----
b) Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-ão as normas legais em vigor. -----

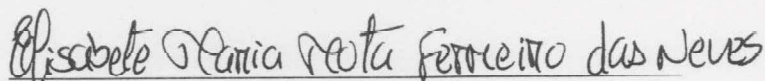
--- Pelos intervenientes foi dito que aceitam o presente contrato de arrendamento nas condições em que foi exarado. -----

O presente contrato é lavrado em três exemplares, todos assinados e com as suas folhas rubricadas pelas partes, cada exemplar considerado como original. -----

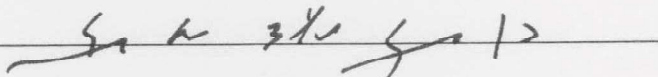
Leiria, 30 de Junho de 2011

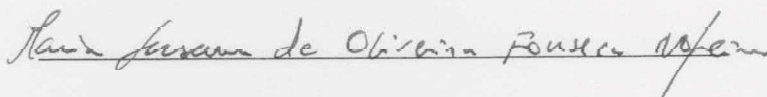
PRIMEIROS OUTORGANTES:





SEGUNDO OUTORGANTE:





Adenda a Contrato de Arrendamento Comercial

ENTRE: -----

PRIMEIROS: CARLOS MANUEL DAS NEVES RODRIGUES, possuidor do cartão de cidadão n.º 07427540 2ZZ5 válido até 24/09/2013, com contribuinte fiscal n.º 146639995 e **ELISABETE MARIA MOTA FERREIRO DAS NEVES**, natural da freguesia de Colmeias, concelho de Leiria, possuidora do BI n.º 8554562, emitido em 26 de Abril de 2007 pelo SIC de Leiria, contribuinte fiscal n.º 129976512, casados em comunhão de adquiridos, ambos residentes na Rua da Cerâmica, n.º74, lugar Barracão, freguesia de Colmeias, concelho e distrito de Leiria, designados por **PRIMEIROS OUTORGANTES e SENHORIOS**. -----

-----E-----

SEGUNDO: FUNDAÇÃO ESCOLA PROFISSIONAL DE LEIRIA, NIPC 504.603.205, com sede e estabelecimento de ensino, na Rua da Cooperativa, S. Romão, freguesia de Pousos, concelho de Leiria, representada neste acto por Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes e Maria Susana de Oliveira Fonseca Nogueira, respectivamente Presidente da Comissão Permanente e Presidente da Direcção, como segunda Outorgante, neste acto designada **DE ARRENDATÁRIA**; -----

----- Alteração ao contrato de arrendamento comercial celebrado entre as partes acima indicadas em 30 de Junho de 2011. -----

É alterado pela presente adenda a clausula Quarta alínea c) do contrato acima referido, sendo que a retenção de I.R.S. sobre o valor de renda mensal será feita pela Arrendatária e não pelo Senhorio como estava referido inicialmente. -----

Leiria, 30 de Novembro de 2011

PRIMEIROS OUTORGANTES: -----

Carlos Manuel das Neves Rodrigues
Elisabete Maria Mota Ferreira das Neves

SEGUNDOS OUTORGANTES: -----

Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes
Maria Susana de Oliveira Fonseca Nogueira



**MINUTA DE ADITAMENTO A CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO
HABITACIONAIS**

PRIMEIRO ADITAMENTO

Entre:

O Município de Leiria, pessoa coletiva nº 505 181 266, com sede no edifício sito Largo da República, Leiria, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal de Leiria, Dr. Gonçalo Nuno Bértolo Gordalina Lopes, doravante designado por **Primeiro Outorgante ou por Senhorio**;

e

Nome/Denominação _____residência/sede_____
_____, B.I./CC _____NIF/NIPC,_____
designada(o) como **Segunda(o) Outorgante ou por Arrendatária (o)** .

O Senhorio e a(o) Arrendatária(o) são conjuntamente designados por “Partes”.

Considerando que:

- a) As partes celebraram em 28 de dezembro de 2022, e pelo prazo de 10 (dez) anos um contrato de arrendamento para fins não habitacionais (Contrato) referente ao imóvel sito na Rua da Cooperativa, São Romão, 2414-019 Leiria, com a área total de 6.000m², descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 1780/19920504, da freguesia dos Pousos, concelho de Leiria e inscrito na matriz rústica sob o artigo 5030 da referida freguesia destinado à instalação e funcionamento de um estabelecimento de ensino, conforme cláusulas então acordadas;
- b) O prédio em questão, constitui por anexação com outros dois, o prédio urbano descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 7476/20140219 da freguesia dos Pousos, com o artigo matricial 10548 da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes, compondo-se por um conjunto edificado de seis (6) edifícios destinados a serviços e respetivo logradouro que integram o domínio privado do Município de Leiria;
- c) A escola profissional instalada e em funcionamento no prédio objeto do contrato de arrendamento inicial, além dos espaços contratualmente acordados, ocupa novas unidades de utilização independente, contíguas e integradas no mesmo prédio urbano, áreas consideradas necessárias e adequadas ao apoio escolar.
- d) A ampliação do objeto contratual importa a atualização do valor da renda mensal a pagar pela(o) Arrendatária(o) inicialmente ajustada;
- e) Pretende-se manter o prazo contratual inicial de 10 (dez) anos, estabelecendo-se agora a renovação automática por períodos de 2 (dois) anos, e fixando-se o prazo máximo global de vigência contratual em 18 (dezoito) anos;
- f) A renovação automática contribui para a estabilidade da atividade da(o) Arrendatária (o);
- g) A previsibilidade da caducidade do contrato é determinante da vontade do Senhorio na celebração do presente Aditamento como garante da boa gestão patrimonial;



- h) O Município de Leiria como proprietário de imóveis do domínio privado municipal, gere o seu património de modo a assegurar o adequado aproveitamento do mesmo, em benefício do interesse público;

As Partes, livremente e de boa-fé, acordam celebrar o presente Aditamento ao Contrato de Arrendamento celebrado em 28 de dezembro de 2022, nos termos das cláusulas seguintes:

Cláusula Primeira

(Objeto)

1. O objeto do Contrato de Arrendamento passa a incluir mais unidades de utilização independente, destinadas igualmente ao funcionamento da escola profissional da(o) Segunda(o) outorgante.
2. A cláusula Primeira do Contrato passa a ter a redação seguinte:

«CLÁUSULA PRIMEIRA

Objeto e fim

1. Pelo presente contrato o **Primeiro Outorgante** dá de arrendamento à Segunda Outorgante, que aceita, as unidades de utilização independente que constituem os edifícios que infra melhor se descrevem e que compõem o prédio descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Leiria sob o n.º 7476/20140219, da freguesia dos Pousos, inscrito na matriz sob o artigo 10548 da União das Freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes assinalados na planta a cor vermelha, a qual passa a fazer parte integrante do presente contrato, como seu Anexo I.
 - Edifício 1
 - Parte do piso 0, com a área de 1025m²,
 - Piso 1 com 200m²;
 - Edifício 4 – composto por:
 - R/c (Piso 0) com 612m²;
 - 1.º andar (piso 1) com 612m²;
 - 2.º andar (piso 2) com 612m²;
 - Edifício 5 – R/c (piso 0) com 188m²;
 - Edifício 6 - R/c (piso 0) com 106m²;

2) (...)

3) (...)

Cláusula Segunda

(Renda)

1. A ampliação do objeto contratual, importa o aumento do valor da renda mensal.
2. A cláusula Segunda do Contrato passa a ter a redação seguinte:



«CLÁUSULA SEGUNDA

Renda

1. A Arrendatária obriga-se a pagar a renda mensal de € 3 268,10 (três mil duzentos e sessenta e oito euros e dez cêntimos), correspondente a:
 - Edifício 1
 - Parte do piso 0 = 542,50€;
 - Piso 1 = 635,10€;
 - Edifício 4
 - R/c (Piso 0) = 647,30€;
 - 1.º andar (piso 1) = 647,30€;
 - 2.º andar (piso 2) = 517,80€;
 - Edifício 5 – R/c (piso 0) = 199,30€;
 - Edifício 6 - R/c (piso 0) = 78,80€;
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. A falta de pagamento da renda no prazo previsto para o efeito, por causa que lhe seja imputável, faz incorrer a Segunda Outorgante em mora, tendo o Primeiro Outorgante o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos previstos no do Código Civil, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

Cláusula Terceira

(Prazo, Renovação e Duração Máxima)

1. As partes acordam na alteração da Cláusula Terceira do Contrato inicial, a qual passa a ter a redação seguinte:

«CLÁUSULA TERCEIRA

Duração e produção de efeitos

1. O Contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com início a 1 de janeiro de 2023.
2. Decorrido o prazo inicial referido no número anterior, o contrato renova-se automaticamente por períodos sucessivos de 2 (dois anos), salvo comunicação expressa em contrário de qualquer das partes a efetuar com a antecedência e formalidades legalmente exigidas.
3. A duração total do contrato, incluindo prazo inicial e renovações automáticas, não poderá em caso algum exceder o limite máximo de 18 (dezoito) anos



4. Atingido o limite máximo previsto no número anterior, o contrato caduca automaticamente, em qualquer circunstância e independentemente de qualquer formalidade por parte do Município de Leiria ou da Arrendatária, não podendo esta invocar direitos à renovação do contrato seja a que título for.
5. Com a caducidade do contrato, a Segunda Outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante o locado livre de pessoas e bens, no estado de conservação em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, não podendo em caso algum invocar direitos por benfeitorias.

Cláusula Quarta

(Entrada em vigor)

1. O presente Aditamento produz efeitos na data da sua assinatura por ambas as partes, considerando-se parte integrante do contrato de arrendamento celebrado em 28 de dezembro de 2022.
2. Permanecem integralmente válidas e eficazes todas as demais cláusulas do contrato original que não contrariem o presente aditamento.

A Minuta de aditamento ao Contrato de Arrendamento Para Fins Não Habitacionais foi aprovada por despacho do sr. Presidente da Câmara Municipal datado de 14 de janeiro de 2026.

Feito em duplicado, datado e assinado por ambas as partes, que declaram aceitar todas as suas cláusulas.

Leiria, de de 2026

P/ O PRIMEIRO OUTORGANTE

P/A SEGUNDA OUTORGANTE

