



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Ordem do dia  
Ponto n.º 06

Ata n.º 21  
2019.10.31

**CONTRATO DE COMODATO DE BEM IMÓVEL, ENTRE TERRAS DE FELGUEIRAS  
- CAVES FELGUEIRAS C.R.L. E O MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS –**

**RATIFICAÇÃO** - Presente o Contrato de Comodato em epígrafe, em anexo, para ratificação. -----

Deliberação – A Câmara Municipal delibera ratificar o Contrato de Comodato. Esta deliberação foi tomada por unanimidade. O Senhor Vereador João Sousa não participou na votação por se encontrar ausente da reunião. -----





**TERRAS DE FELGUEIRAS**  
CAVES FELGUEIRAS CRL



Município de Felgueiras

*Handwritten signatures and initials in the top right corner.*

## CONTRATO DE COMODATO

**ENTRE:**

**PRIMEIRO OUTORGANTE:**

**TERRAS DE FELGUEIRAS – CAVES DE FELGUEIRAS, CRL**, com o NIPC 500 305 889 com sede na Rua Tenente Coronel António Emílio Moreira Peixoto, 1258, da União das Freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, deste concelho de Felgueiras, neste ato legalmente representado pelos Diretores Maria Manuel Oliveira da Fonseca e Sousa, Casimiro José da Cunha Alves, Rui Manuel Monteiro Madeira Pinto, José Luís Marinho Martins, Fernando Jorge de Sousa Ribeiro, adiante designado por **COMODANTE**;

**E**

**SEGUNDO OUTORGANTE:**

**MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS**, com o NIPC 501 091 823, neste ato legalmente representado pelo Presidente da Câmara Municipal, Nuno Alexandre Martins da Fonseca, com domicílio profissional no Edifício dos Paços do Concelho de Felgueiras, no uso da competência que lhe confere o disposto na alínea f), do nº 2, do artigo 35º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por **COMODATÁRIO**.

É celebrado o presente contrato de comodato que se rege pelas cláusulas seguintes, e que desde já mutuamente aceitam:

**Cláusula Primeira**  
**(Objeto)**

A Primeira Outorgante, Terras de Felgueiras - Caves Felgueiras, C.R.L. é dona e legítima proprietária do prédio urbano conhecido por "Grémio da Lavoura", sito na Praça Vasco da Gama, da União das freguesias de Margaride (Santa Eulália), Várzea, Lagares, Varziela e Moure, composto por casa de rés do chão e 1.º andar, o qual

*Handwritten signature and initials in the bottom right corner.*



**TERRAS DE FELGUEIRAS**  
CAVES FELGUEIRAS CRL



Município de Felgueiras

confronta do Norte antiga Praça do mercado, do Sul com Jaime Barbosa Ribeiro, do Nascente com Campo da Feira e do Poente com Filipe de Melo, que se encontra descrito na Conservatória do Registo Predial de Felgueiras, sob o número 2958/20110406, da freguesia de Margaride, e inscrito na matriz predial urbana, sob os artigos 1161 e 1166, da mesma freguesia.

### **Cláusula Segunda** **(Finalidade)**

Pelo presente contrato, a COMODANTE entrega ao COMODATÁRIO e, este aceita, o imóvel descrito na cláusula primeira, a título gratuito, exceto o espaço indicado no número 1 da cláusula quinta, para que este o utilize no desenvolvimento de atividades que se revelem de interesse para o município, designadamente atividades de índole cultural, sócio-económica, turística e outras que caibam nas atribuições e competências municipais e que não colidam com os interesses estratégicos e concorrenciais da COMODANTE.

### **Cláusula Terceira** **(Utilização)**

A COMODANTE permite que o COMODATÁRIO utilize o imóvel para as finalidades descritas na cláusula segunda.

### **Cláusula Quarta** **(Reabilitação)**

- 1 – O COMODATÁRIO tem perfeito conhecimento do estado em que se encontra o prédio comodatado, e cuja descrição consta do documento anexo.
- 2 – O COMODATÁRIO obriga-se a realizar as obras de reabilitação do prédio e as necessárias ao destinado fim, suportando para tal, integralmente, todos os custos inerentes, designadamente, projetos e licenciamentos legalmente obrigatórios.
- 3 – As obras de reabilitação do prédio deverão iniciar-se no prazo de vinte e quatro meses e ficarem concluídas no prazo de quarenta e oito meses, prazos estes que se iniciam na data de assinatura do presente contrato.
- 4 – Qualquer obra, que não seja de reparação ou manutenção, ficará sujeita à aprovação prévia do projeto, que deverá, para o efeito, ser apresentado à Direção da



**TERRAS DE FELGUEIRAS**  
CAVES FELGUEIRAS CRL



Município de Felgueiras

*[Handwritten signatures]*  
Balm  
Gau  
J...

COMODANTE.

5 – Os prazos de vinte e quatro e quarenta e oito meses para o início e a conclusão das obras de reabilitação, respetivamente, estipulados no número 3 desta cláusula quarta, poderão prolongar-se por mais 12 meses, por razões devidamente justificadas e aceites por parte da COMODANTE.

6 – Poderão ainda definir-se outros prazos para o início e a conclusão das obras, sempre mediante acordo entre as partes.

7 – O incumprimento das condições previstas nos números 5 ou 6 desta cláusula quarta, implica a imediata resolução do presente contrato de comodato, sem direito a qualquer indemnização seja a que título for.

#### **Cláusula Quinta** **(Reserva de espaço)**

1 – No rés do chão do prédio ficará reservado para uso da COMODANTE ou para arrendamento, ou para o fim que esta pretender dar-lhe, espaço com área bruta de 100 (cem) metros quadrados, destinado a comércio, restauração, bebidas, similares e prestação de serviços.

2 – Deverá tal espaço ser dotado de todas as infraestruturas exigidas pela lei para o exercício da actividade a que for destinado, designadamente rede de saneamento, rede eléctrica, rede de telecomunicações, exaustão e tudo o mais que seja necessário para o pretendido fim.

#### **Cláusula Sexta** **(Prazo)**

1 – O presente contrato de comodato é celebrado pelo prazo de vinte e cinco anos, iniciando-se tal prazo vinte e quatro meses após a data de assinatura deste contrato.

2 – Decorrido o prazo contratado, o prédio tem que ser imediatamente entregue à COMODANTE, em bom estado de conservação.

3 – Se o prédio não for entregue em bom estado de conservação, deverá a COMODANTE notificar o COMODATÁRIO para que realize as obras necessárias, identificando-as devidamente, no prazo de 60 dias.

4 – Caso não seja cumprida a obrigação constante do número 3 desta cláusula Sexta, e a mesma se justifique comprovadamente, poderá a COMODANTE executar ou

*[Handwritten signature]*



**TERRAS DE FELGUEIRAS**  
CAVES FELGUEIRAS CRL



Município de Felgueiras

mandar executar as obras necessárias, obrigando-se o COMODATÁRIO a pagar as despesas que lhe forem apresentadas, no prazo máximo de 90 dias.

**Cláusula Sétima**  
**(Obrigações do Comodatário)**

Na vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO obriga-se a:

1. Assumir de forma exclusiva os encargos decorrentes, entre outros, das seguintes despesas:
  - a) Despesas decorrentes da celebração de contratos e consumos de água, electricidade, gás e telecomunicações, com excepção do espaço a que se refere a cláusula Quinta;
  - b) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do imóvel;
  - c) Pagamentos de quaisquer taxas ou tarifas;
  - d) Pagamento de prémios de seguro de incêndio, responsabilidade civil e todos os demais legalmente exigíveis, fazendo prova anualmente do respectivo pagamento, junto da COMODANTE;
2. Não afetar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina, nos termos da cláusula segunda do presente contrato.
3. Manter as instalações em perfeito estado de conservação e segurança.

**Cláusula Oitava**  
**(Compromisso)**

- 1 – Pelo presente contrato de comodato, o COMODATÁRIO vincula-se a promover a plena utilização do equipamento, dando uso continuado e ininterrupto ao fim a que se destina o presente comodato.
- 2 – A não utilização do prédio comodatado, para a finalidade prevista na cláusula segunda, pelo período consecutivo de um ano implica imediata resolução do contrato, obrigando-se o COMODATÁRIO a deixar o prédio livre de pessoas e bens no prazo máximo de 60 dias, após ser notificado da sua resolução.

**Cláusula Nona**  
**(Benfeitorias)**

- 1 – Quaisquer obras que o COMODATÁRIO pretenda realizar no imóvel comodatado,



**TERRAS DE FELGUEIRAS**  
CAVES FELGUEIRAS CRL



Município de Felgueiras

que não sejam de reparação ou manutenção, necessitam de prévia autorização escrita da COMODANTE.

2 – A realização de obras ficará sempre sujeita ao que se encontra previsto no número 4 da cláusula quarta.

3 – Cessando a vigência do contrato, pelo decurso do prazo contratado ou por qualquer outra razão, pelas obras e benfeitorias realizadas, sejam de que natureza for, não poderá o COMODATÁRIO exigir qualquer compensação ou indemnização.

#### **Cláusula Décima**

##### **(Norma de devolução ou entrega)**

Cessando a vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO entregará à COMODANTE o imóvel nas condições previstas no número 2 da cláusula sexta.

Paços do Concelho, aos vinte e um dias do mês de outubro de 2019,

**TERRAS DE FELGUEIRAS**  
**CAVES FELGUEIRAS, CRL**  
A Direcção,

**A PRIMEIRA OUTORGANTE,**

*Assimilador José Carlos Alves*

*João Luís Afonso Afonso Afonso*

*Ricardo António Carlos Costa*

*Assimilador José Carlos Alves*

*Assimilador José Carlos Alves*

**O SEGUNDO OUTORGANTE,**

*[Signature]*

*[Signature]*



03.11  
Câmara  
Felgueiras

# DOCUMENTO ANEXO

(descrição do estado em que se encontra o prédio comodatado)

AO

## CONTRATO DE COMODATO

ENTRE:

TERRAS DE FELGUEIRAS – CAVES DE FELGUEIRAS, CRL

E

MUNICÍPIO DE FELGUEIRAS



César Machado

*Handwritten signatures and notes in the top right corner.*

## Descrição com base numa análise visual e registo fotográfico

A construção data de meados do século, tendo a sua inauguração sido registada em setembro de 1959 e caracteriza-se por ser uma construção tradicional em alvenaria de pedra, rebocada, pavimento e estruturas de piso e cobertura em madeira, paredes interiores em tabique e telhado revestido a telha cerâmica.



*Handwritten signature in the bottom right corner.*



CÂMARA MUNICIPAL DE FELGUEIRAS

Embora as paredes estruturais em alvenaria granítica aparentem estar em bom estado e exteriormente o edifício apresente um nível de conservação sofrível, após uma análise mais próxima, nomeadamente ao interior, verifica-se que o edifício se encontra substancialmente deteriorado, e revela numerosas patologias, de imediata verificação visual.

*[Handwritten signature]*  
B. B.  
E. B.

As patologias mais importantes vão desde a deterioração de argamassas e separação de elementos superficiais, com deslocamentos acentuados, ao apodrecimento de madeiras, infiltrações, fissuração de paredes e pavimentos, descascamento de rebocos, fraturas, ação de xilófagos nas madeiras e de fungos e bolores nas paredes, eflorescências, conforme se pode verificar nas fotografias seguintes.



*[Handwritten signature]*

*Handwritten signature*  
30/06/2017  
*Handwritten signature*



*Handwritten signature*

*Handwritten signature and text:*  
Felgueiras  
Câmara Municipal



*Handwritten signature:*



*César Machado*  
*Belém*  
*ESAS*  
*2010*



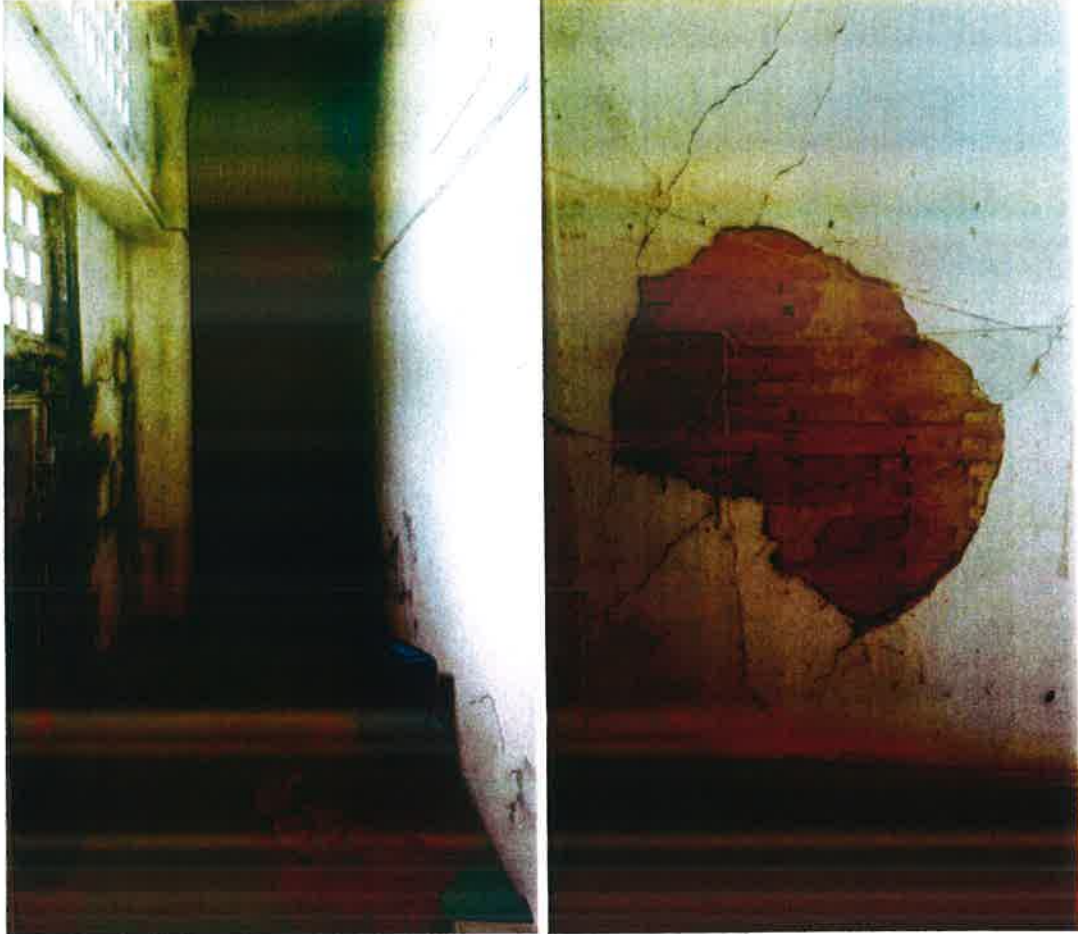
*César Machado*

*Handwritten signature and text:*  
José  
Z. P. L. H.  
César  
*[Signature]*



*Handwritten signature:*  
*[Signature]*





*Roberto*  
*Roberto*  
*Roberto*  
*Roberto*

*César Machado*