Doc 3

LOUSÃ
Câmara Municipal

O Executivo Municipal deliberou, por unanimidade e em minuta aprovar e submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal.
O Presidente da Câmara Municipal.
Luis Antunes
Data 17/06/19

PROPOSTA

Considerando que, nos termos do artigo 23.º, n.º 2 do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, constituem atribuições dos municípios, entre outros, a educação;

Considerando que, nos termos da al. o) do n.º 1 do artigo 33.º do mesmo regime jurídico constituem competências das Câmaras Municipais "Deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes..." e que, face à al. ee) da mesma disposição compete às Câmaras "gerir instalações... e recursos físicos integrados no património do município...";

Tendo em consideração a necessidade de a Escola Profissional ter um novo espaço que permita dar continuidade ao projeto educativo de forma adequada, porquanto de acordo com os critérios da DGEstE, as actuais instalações não permitem a manutenção da atual licença de funcionamento.

Tendo, igualmente, em consideração que a antiga Escola Básica do Mercado tem as características para que a Escola Profissional se possa desenvolver e perspetivar quantitativa e qualitativamente – o futuro com mais confiança e que a Emequatro assumirá os investimentos necessários à adaptação e beneficiação do imóvel.

Tendo ainda a consciência da importância, a vários níveis, da existência de uma Escola Profissional no Concelho, bem como do trabalho desenvolvido nos últimos três anos pela atual Gestão que tem permitido a recuperação da escola e valorização da oferta formativa, proponho que o executivo delibere aprovar o contrato de comodato com a entidade Emequatro – Educação e Serviços, Lda., tendo como objecto as instalações da antiga escola básica do mercado, nos termos do documento anexo, que estipula as condições de cedência, para que a referida entidade possa utilizar a mesma no exercício exclusivo de actividade integrada na exploração da Escola Profissional da Lousã e por forma a potenciar a sua oferta formativa.

Mais se propõe a submissão da proposta à Assembleia Municipal, nos termos conjugados dos artigos 33.º, n.º 1, ccc) e 25º n.º 1, al. i) do referido Regime Jurídico das Autarquias Locais.

Lousã, 12 de junho de 2019

APRESENTADO EM REUNIÃO DE 19/06/17
O SECRETÁRIO

O Presidente da Câmara,

Luis Miguel Correia Antunes

CONTRATO DE COMODATO

PRIMEIRO: MUNICÍPIO DA LOUSÃ, pessoa coletiva de direito público nº 501121528, com sede na Rua Dr João Santos, 3200-236 Lousã, aqui representado pelo seu presidente, Luís Miguel Correia Antunes adiante designado por **MUNICÍPIO.**

SEGUNDO: EMEQUATRO- EDUCAÇÃO E SERVIÇOS, LDA, pessoa coletiva nº 503765457, com sede na Rua Dr. António de Lemos, 3200-001 Lousã, aqui representada pelo seu gerente, Patrícia Isabel Fernandes Duarte, com poderes para o acto, adiante designada abreviadamente por **EMEQUATRO**.

Considerando que:

1 - Em virtude de alterações à rede de estabelecimentos escolares afectos ao 1.º Ciclo do Ensino Básico, a antiga Escola Primária sita na Rua Dr. Henrique Figueiredo, propriedade do **MUNICÍPIO**, encontra-se presentemente devoluta;

2 - O imóvel tem as características necessárias para responder às necessidades da Escola Profissional e que a Emequatro realizará as obras que são necessárias;

3 - A **EMEQUATRO** é a sociedade comercial detentora dos direitos de exploração da Escola Profissional da Lousã;

4 - A Escola Profissional da Lousã tem estatuto de utilidade pública;

5 - A **EMEQUATRO** manifestou interesse em utilizar a Escola, a título gratuito, para nela exercer actividade integrada na exploração da Escola Profissional da Lousã e por forma a potenciar a sua oferta formativa.

6 - A Câmara Municipal reconhece a importância de uma oferta qualificada de ensino profissional no concelho.

Entre os outorgantes é celebrado o presente contrato de comodato que se rege em harmonia com os considerandos supra e pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

(Objeto)

O presente contrato tem por objeto a cedência à **EMEQUATRO** da utilização, a título gratuito, da antiga Escola Primária, sita na Rua Dr. Henrique Figueiredo, descrito na Conservatória do Registo Predial da Lousã sob o nº 12322 e inscrito na respetiva matriz

urbana sob o artigo 7737, da União das Freguesias de Lousã e Vilarinho, adiante apenas designado por Escola Primária.

Cláusula 2ª

(Regime de utilização)

1 – A **EMEQUATRO** utilizará a Escola Primária para exercício exclusivo de actividade integrada na exploração da Escola Profissional da Lousã e por forma a potenciar a sua oferta formativa, não lhe podendo dar outro fim ou nele instalar outra actividade, sem autorização do MUNICÍPIO;

2 – A **EMEQUATRO** fica desde já impedida de sublocar, emprestar ou ceder, total ou parcialmente, por qualquer forma ou negócio, o imóvel objecto do presente contrato, sem autorização expressa do MUNICÍPIO;

3 – Finda a vigência do presente contrato, a **EMEQUATRO** deverá entregar ao **MUNICÍPIO** o espaço agora comodatado em bom estado de conservação.

Cláusula 3ª

(Obras de Adaptação e Benfeitorias)

1 – Compete à **EMEQUATRO** proceder, a todas as obras de adaptação a realizar no Edifício, necessárias à atividade a desenvolver no mesmo, bem como manter o local em perfeito estado de conservação e funcionamento.

2 – Todas as obras a realizar têm ser previamente aprovadas pelo **MUNÍCIPIO** quer enquanto proprietário, quer para verificação do cumprimento das regras de edificação e urbanização.

3 – As benfeitorias realizadas na Escola Primária realizadas pela **EMEQUATRO**, após competente autorização por parte do **MUNICÍPIO**, consideram-se nele integradas, não havendo lugar a qualquer indemnização finda a vigência do presente contrato, devendo manter o local em perfeito estado de conservação e funcionamento.

Cláusula 4ª

(Despesas correntes)

1 – As despesas inerentes à conservação e limpeza do espaço, eletricidade, água, gás, telefone, internet, e outros custos, bem como o seguro para o recheio do imóvel e outros que, por lei, sejam obrigatórios para o normal funcionamento do Edifício serão da responsabilidade da **EMEQUATRO.**

2- Ao MUNICÍPIO, enquanto proprietário, caberá assumir o seguro do edifício.

Cláusula 5ª

(Vigência)

1 – O presente contrato tem a duração de 9 anos, renovável por iguais períodos, se não for denunciado por qualquer uma das partes com um pré-aviso de 3 anos antes da data da sua renovação, tendo por referência um ciclo formativo completo dos Cursos Profissionais da Escola Profissional da Lousã.

Cláusula 6ª

(Restituição do bem)

1 – Depois de ultrapassado o prazo inicial do contrato, mediante interpelação, efectuada por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência de 3 anos, a **EMEQUATRO** deve restituir a Escola ao **MUNICÍPIO.**

2 - Findo o contrato por qualquer forma, a **EMEQUATRO** deve restituir o bem ao **MUNICÍPIO,** no prazo que lhe for fixado, completamente livre de pessoas e bens e em bom estado de conservação, sem direito a qualquer contrapartida, designadamente, sem direito a qualquer indemnização pelas benfeitorias executadas.

Cláusula 7ª

(Alterações ao contrato)

Este contrato constitui o total acordo das partes em relação ao seu conteúdo, não podendo ser alterado, modificado, exceto por acordo escrito das partes.

Cláusula 8ª

(Casos Omissos e Lacunas)

Em tudo o que não estive especificamente previsto no presente contrato, observar-se-á o disposto no art.º 1129.º a 1141.º do Código Civil.

Para constar se lavrou o presente contrato em duplicado, ficando um exemplar para cada uma das partes.

Pelo MUNICÍPIO

Pela EMEQUATRO

CAPA | SOCIEDADE DE ADVOGADOS

RICARDO CASTANHEIRA
PAULO ALMEIDA
LUIS FILIPE PEREIRA
ALCÍDIO MATEUS FERREIRA
JOAQUIM CRUZ GOMES
MARIA DA PIEDADE JESUS
JOANA DE OLIVEIRA SANTOS

CASTANHEIRA, ALMEIDA,
PEREIRA, MATEUS FERREIRA
& ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, R.L.

INFORMAÇÃO

ASSUNTO: Escola Profissional da Lousã - contrato de comodato

Nos termos do artigo 1129.º do Código Civil, o "*Comodato é o contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir.*"

A entrega da coisa tem por fim o uso desta para os fins que forem estabelecidos no contrato, e caso nele não estejam estabelecidos, para o uso desta, dentro dos seus fins lícitos, e da função normal das coisas da mesma natureza.

Não existindo qualquer norma legal que imponha um período mínimo ou máximo de vigência do contrato, este poderá ter o prazo que as partes determinarem por acordo.

Sendo certo que, o contrato de comodato cessa ou termina necessariamente:

a) Quando finde o prazo certo por que foi convencionado;

b) Quando finde o uso determinado para que foi concedido, no caso de não haver prazo certo;

c) Quando o comodante o exija, no caso de não haver prazo certo e nem uso determinado;

d) Pela morte do comodatário.

EDIFÍCIO ARNADO, BUSINESS CENTER, PISO 1, ESCRITÓRIOS 5 E 6 - RUA JOÃO DE RUÃO Nº12 - 3000-229 COIMBRA, PORTUGAL
TELEFONES: +351 239 842 730/1 · FAX: +351 239 842 732 · INTERNET: GERAL@CAPA-ADVOGADOS.COM
WWW.CAPA-ADVOGADOS.COM

Conforme se escreveu no PARECER JURÍDICO N.º 39 da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo: 9. Ora, o comodato constitui uma situação de simples detenção e mera posse, posse precária ou, ainda, posse em nome de outrem, podendo, os detentores ou possuidores precários adquirir para si, por usucapião, o direito possuído, se inverterem o título da posse. 10. Assim, *é nosso entendimento, que, será conveniente que, o prazo de vigência do contrato de comodato não ultrapasse o prazo previsto para a aquisição, por usucapião, de bens imóveis, sob pena de existir uma inversão do título da posse, e a freguesia ser desapossada da propriedade das frações.*
A usucapião pode dar-se ao fim de 15 anos se a posse for de boa-fé ou de 20 anos se a posse for de má-fé.

As obrigações gerais do comodatário, além das que particularmente se estabelecerem no contrato, são as seguintes:
a) Guardar e conservar a coisa emprestada;
b) Facultar ao comodante o exame dela;
c) Não a aplicar a fim diverso daquele a que a coisa se destina;
d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
e) Tolerar quaisquer benfeitorias que o comodante queira realizar na coisa;
f) Não proporcionar a terceiro o uso da coisa, excepto se o comodante o autorizar;
g) Avisar imediatamente o comodante, 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, desde que o facto seja ignorado do comodante;
h) Restituir a coisa findo o contrato.

Quanto à forma que o contrato deve revestir, o comodato não está sujeita a forma especial, podendo ser estabelecido por mero documento particular.

CAPA | SOCIEDADE DE ADVOGADOS

CASTANHEIRA, ALMEIDA, PEREIRA, MATEUS FERREIRA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, R.L.

***

Nos termos do artigo 33.º, n.º 1 Regime Jurídico das Autarquias Locais, previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, compete à Câmara Municipal, o seguinte: *o) Deliberar sobre as formas de apoio a entidades e organismos legalmente existentes (...) u) Promover a oferta de cursos de ensino e formação profissional dual, no âmbito do ensino não superior, e apoiar atividades de natureza social, cultural, educativa, desportiva, recreativa ou outra de interesse para o município, (...); ee) (...) gerir instalações (...) e recursos físicos integrados no património do município ou colocados, por lei, sob administração municipal.*

Compete ainda à Câmara Municipal *g) Adquirir, alienar ou onerar bens imóveis de valor até 1000 vezes a RMMG;*

O contrato de comodato constitui uma forma de oneração de um bem imóvel, já que atribui um direito pessoal de gozo sobre o imóvel ao comodatário.

De modo que, tendo o contrato de comodato como objecto um imóvel com valor patrimonial superior a 600.000€ (*1000 vezes a RMMG)*, nos termos conjugados dos artigos 33.º, n.º 1 , ccc) e 25º n.º 1, al. i) do referido Regime Jurídico das Autarquias Locais, deverá a Camara Municipal submeter a proposta à Assembleia Municipal.

Para o efeito, junto anexa-se proposta de contrato de comodato.

Coimbra, 13.6.2019

Luis Filipe Pereira

Advogado

EDIFÍCIO ARNADO, BUSINESS CENTER, PISO 1, ESCRITÓRIOS 5 E 6 - RUA JOÃO DE RUÃO Nº12 - 3000-229 COIMBRA, PORTUGAL
TELEFONES: +351 239 842 730/1 · FAX: +351 239 842 732 · INTERNET: GERAL@CAPA-ADVOGADOS.COM

WWW.CAPA-ADVOGADOS.COM