



CONTRATO DE COMODATO

Entre,

- 1) **SOCIEDADE FILARMÓNICA DO ESPINHAL**, com o NIPC 501801618, com sede no Largo do Fundo do Calvário 6, 3230-114 Espinhal, neste ato devidamente representada por António José dos Santos Antunes Alves, com o NIF 183474929, na qualidade de Presidente da Direção da Sociedade Filarmónica do Espinhal, com poderes para o ato, adiante abreviadamente designada por “Primeira Contratante” ou “Comodante”;

e

- 2) **MUNICÍPIO DE PENELA**, pessoa coletiva de direito público com o NIPC 506778037, com sede na Praça do Município, 1, concelho de Penela, representado nos termos legais pelo Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Jorge Mendes Nogueira dos Santos, com o NIF 229060749, com poderes para o ato, adiante abreviadamente designada por “Segundo Contratante” ou “Comodatário”;

O Comodante e o Comodatário, doravante, em conjunto, são abreviadamente designados por “Partes” e, individualmente, por “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

- A. O Comodante é dono e legítimo proprietário do bem imóvel correspondente ao prédio urbano com a área total de 275 metros quadrados, composto por um piso e correspondente a casa destinada a espetáculos, sito em Espinhal, Largo da Feira, freguesia de Espinhal, concelho de Penela, descrito na Conservatória do Registo Predial de Penela sob a descrição 9580, e inscrito na respetiva matriz predial urbana sob o artigo 1114, doravante o Imóvel;

É celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato de comodato, doravante o Contrato, que se rege pelo disposto nos artigos 1129.º a 1141.º do Código Civil, e nas cláusulas seguintes:

9
R

1. Objeto

- 1.1. Pelo Contrato e nos termos e condições constantes do mesmo, o Comodante cede ao Comodatário, que aceita, a título gratuito e em regime de comodato, o gozo e a utilização do Imóvel.
- 1.2. A entrega material do Imóvel considera-se efetuada na data da assinatura do Contrato, salvo se as Partes lavrarem Auto de Entrega e Receção em momento distinto, documento que constituirá anexo e parte integrante do Contrato.

2. Finalidade

- 2.1. O Imóvel destina-se ao desenvolvimento de atividades culturais, recreativas e desportivas de interesse municipal.
- 2.2. O Comodatário obriga-se a não afetar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina, salvo autorização prévia e escrita do Comodante e desde que compatível com a natureza do contrato e o interesse público prosseguido.
- 2.3. O Comodatário poderá autorizar o acesso ao Imóvel por entidades terceiras no contexto da prossecução da finalidade prevista na Contrato, tendo a comodante preferência na utilização do espaço.

3. Prazo

- 3.1. O Contrato é celebrado pelo prazo inicial de 25 (vinte e cinco) anos, com início na data da sua assinatura, ou na data do Auto de Entrega, se posterior.
- 3.2. Findo o prazo referido na cláusula anterior, o contrato renova-se por iguais e sucessivos períodos de 1 (um) ano, salvo oposição à renovação exercida por qualquer das Partes, mediante comunicação enviada com 90 (noventa) dias de antecedência relativamente ao termo do prazo inicial ou de qualquer renovação.
- 3.3. A presente cláusula não prejudica as causas de resolução ou caducidade previstas na lei e no presente contrato.

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

- 3.4. O Comodatário poderá livremente denunciar o presente Contrato mediante comunicação escrita enviada com 30 (trinta) dias de antecedência relativamente ao termo pretendido para a cessação do Contrato.

4. Obrigações do Comodatário

- 4.1. Sem prejuízo de outras decorrentes da lei ou do Contrato, constituem obrigações do Comodatário suportar pontual e integralmente:
- a) Despesas decorrentes da celebração e manutenção dos contratos de água, eletricidade, gás e telecomunicações, incluindo os respetivos consumos;
 - b) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do Imóvel;
 - c) Pagamentos de quaisquer taxas, tarifas e demais encargos que sobre o Imóvel recaiam;
 - d) Prémios de seguros legalmente exigíveis, designadamente seguro de incêndio e seguro de responsabilidade civil, bem como quaisquer outros obrigatórios;
 - e) Não afetar o imóvel a fim diverso do previsto na Cláusula 2;
 - f) Manter o Imóvel em bom estado de conservação e fazer uso adequado do mesmo;
 - g) Restituir o Imóvel ao Comodante no termo do Contrato, em bom estado de conservação, ressalvada a deterioração decorrente de uma utilização normal e prudente; A restituição será formalizada por Auto de Entrega e Receção, assinado por ambas as Partes.
 - h) Comunicar ao Comodante, com prontidão, quaisquer anomalias, avarias ou danos detetados;
 - i) Não ceder, arrendar, onerar ou constituir quaisquer direitos sobre o Imóvel;
 - j) Permitir o acesso ao imóvel aos representantes do Comodante, mediante aviso prévio mínimo de 5 (cinco) dias úteis, salvo urgência devidamente justificada.

[Handwritten signature]
[Handwritten letter A]

5. Obras e benfeitorias

- 5.1. O Comodante autoriza o comodatário a realizar obras de requalificação no imóvel, com eventual recurso a candidaturas e/ou programas de financiamento para o efeito.
- 5.2. As benfeitorias necessárias realizadas pelo Comodatário não conferem direito a indemnização, sem prejuízo do disposto na lei e do acordo das Partes quanto à sua realização.
- 5.3. As benfeitorias úteis ou voluptuárias dependem de autorização prévia do Comodante e ficam a beneficiar o Imóvel, sem que o Comodatário tenha direito a indemnização ou direito de retenção.
- 5.4. As benfeitorias realizadas pelo Comodatário que, pela sua natureza, sejam amovíveis sem deterioração do Imóvel, poderão ser levantadas no termo do Contrato.

6. Responsabilidade e Risco

- 6.1. O Comodante abster-se-á da prática de atos que impeçam ou diminuam o uso do Imóvel pelo Comodatário.
- 6.2. O Comodatário responde pela perda ou deterioração do Imóvel quando provenientes de culpa sua ou de terceiros por si autorizados, nos termos legais, não respondendo por deteriorações resultantes do uso normal de acordo com a sua finalidade.

7. Comunicações e Notificações

As comunicações e notificações entre as Partes, no âmbito do Contrato, serão efetuadas por escrito e enviadas por correio registado com aviso de receção, ou correio eletrónico com recibo de leitura, para os endereços a seguir indicados, considerando-se recebidas no 3.º dia útil posterior ao envio postal, ou no dia do recibo de leitura por via eletrónica:

3
R

Comodante

A/C

António José dos Santos Antunes Alves

Largo do Fundo do Calvário 6,

3230-114 Espinhal

Email: sfilarmonicaespinhal@gmail.com

Comodatário:

A/C

Eduardo Jorge Mendes Nogueira dos Santos

Praça do Município, 1

3230-253 Penela

Email: geral@cm-penela.pt

8. Disposições finais

- 8.1. O presente contrato é celebrado a título gratuito e não confere quaisquer direitos reais ao Comodatário.
- 8.2. Em tudo o que não se encontre expressamente previsto, aplica-se o regime legal do comodato e, subsidiariamente, as normas gerais dos contratos.

9. Lei aplicável e foro

- 9.1. O presente contrato é regido pela lei portuguesa.
- 9.2. Para dirimir quaisquer litígios emergentes do presente contrato, é competente o Tribunal Judicial da Comarca de Penela, com expressa renúncia a qualquer outro.

Por corresponder à vontade das Partes, é o presente Contrato assinado no dia 07 de novembro de 2025, em Penela, em dois exemplares, destinando-se um a cada uma das Partes.

Pelo Comodante

Pelo Comodatário



(António José dos Santos Antunes Alves, na
qualidade de Presidente da Direção da
Sociedade Filarmónica do Espinhal)



(Eduardo Jorge Mendes Nogueira dos
Santos, na qualidade de Presidente da
Câmara Municipal)

Constitui anexo e parte integrante do Contrato:

Anexo I — Caderneta Predial do imóvel.



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 06 - COIMBRA CONCELHO: 14 - PENELA FREGUESIA: 02 - ESPINHAL

ARTIGO MATRICIAL: 1144 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Espinhal Lugar: Espinhal Código Postal: 3230-074 ESPINHAL

CONFRONTAÇÕES

Norte: Junta de freguesia Sul: Via pública Nascente: Via pública Poente: Via pública

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Casa assobradada destinada a espectáculos

Afectação: Serviços Nº de pisos: 1 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 275,0000 m² Área de implantação do edifício: 275,0000 m² Área bruta de construção: 275,0000 m² Área bruta dependente: 75,0000 m² Área bruta privativa: 200,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1952 Valor patrimonial actual (CIMI): €56.566,48 Determinado no ano: 2022

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 181.364,00 Coordenada Y: 338.288,00

$$\begin{array}{ccccccccccccccc} \boxed{Vt^*} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{CI} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 53.700,00 & = & 603,00 & \times & 210,2500 & \times & 1,10 & \times & 0,70 & \times & 1,000 & \times & 0,55 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, CI = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = (Aa + Ab) x Caj + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação, (Aa + Ab) x Caj = 100 x 1,0 + 0,90 x (Aa + Ab - 100,0000).
Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 3440589 Entregue em : 2012/06/13 Ficha de avaliação nº: 5134285 Avaliada em : 2012/07/27

TITULARES

Identificação fiscal: 501801618 Nome: SOCIEDADE FILARMONICA DO ESPINHAL

Morada: LAD DO FUNDO DO CALVARIO, ESPINHAL, 3230-076 ESPINHAL

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: OUTRO Entidade: USUCAPIÃO CRP PENELA

Emitido via internet em 2025-08-26

O Chefe de Finanças

(Paula Maria Pires Figueiredo)