



MUNICÍPIO DA NAZARÉ - CÂMARA MUNICIPAL

---

**CÓPIA DE PARTE DA ATA DA REUNIÃO DA CÂMARA MUNICIPAL DA NAZARÉ,  
DE VINTE E OITO DE MARÇO DE DOIS MIL E VINTE E DOIS**

**“155/2022 – CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA LEASING (EDIFÍCIO EPN)”**

*Para apreciação e votação do Órgão Executivo, foi presente Informação N.º 182/DAF-SAA/2022 da Técnica Superior Olinda Lourenço, sobre o assunto acima referido, que faz parte da pasta de documentos da reunião e se dá por transcrita. -----*

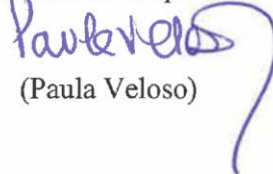
*“Deliberado por unanimidade, exercer o direito de opção de compra, nos termos estipulados no contrato de locação financeira celebrado com a Caixa Geral de Depósitos, SA., o qual tem por objeto o imóvel inscrito na matriz predial urbana n.º 9438, localizado em Quinta do Lagar – Calhau (Lote N.º1), Freguesia e Concelho da Nazaré, descrito na Conservatória do Registo Predial da Nazaré, sob a ficha n.º 04307 da mencionada Freguesia. -----*

*Deliberado, ainda, conceder ao Senhor Presidente da Câmara, os mais amplos poderes para outorgar a respetiva escritura, e remeter à próxima Assembleia Municipal, para conhecimento”. -----*

Está conforme,

Nazaré, 29 de março de 2022

A Técnica Superior



(Paula Veloso)



INFORMAÇÃO

**ASSUNTO:** CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA LEASING (EDIFÍCIO EPN)

**INFORMAÇÃO N.º:** 182/DAF-SAA/2022  
**NIPG:** 2396/22  
**DATA:** 2022/02/17

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em

*28/2/2022 exercen o direito*

*de opção de compra, nos termos estipulados no contrato de locação financeira celebrado com a Caixa Geral de Depósitos, SA, o qual tem por objecto o imóvel inscrito na matriz predial nº 9438, \**

*Presidente da Câmara Municipal*  
*Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.*

**DESPACHO:**

**CHEFE DE DIVISÃO:**

À Reunião  
17-02-2022

À Dra. Paula Veloso  
Para inserir na "ordem do dia" da próxima reunião da Câmara Municipal, conforme Despacho do Sr. Presidente.  
17-02-2022

*Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.*  
Presidente da Câmara Municipal da Nazare

*Helena Pola*

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

**VEREADOR(A)/CHEFE DE DIVISÃO:**

Exmo. Sr. Presidente da Câmara Municipal

Concordo com o exposto.  
À consideração superior,  
17-02-2022

*Helena Pola*

Helena Pola

Chefe da Divisão Administrativa e Financeira

*\* localizado em Quinto do Logar - Celhar (Lote N.º 1), freguesia e Concelho de Nazare', descrito na Conservatória do Registo Predial de Nazare', sob a ficha n.º 04307 da mencionada freguesia.*

*\* Deliberado ainda reunião Assembleia Municipal pela unanimidade.*

**INFORMAÇÃO**

*Deliberado, ainda, conceder ao Senhor Presidente da Câmara, os mais amplos poderes para outorgar*

Exmo. Senhora  
Chefe de Divisão Administrativa e Financeira

## I

### **CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA LEASING – ( Edifício EPN – Escola Profissional da Nazaré)**

Na sequência do despacho de V. Ex<sup>ª</sup>., datado de 21 de janeiro último, com vista ao exercício de Opção de Compra pelo Município da Nazaré, do Imóvel abaixo referenciado, que lhe foi dado por via do **CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA N.º 315727**, celebrado entre a Caixa Geral de Depósitos e os Proprietários Joaquim de Jesus de Oliveira e mulher e Manuel Rosa Meliciano e mulher, todos residentes em Colmeias – Leiria, torna-se agora imprescindível :

*“obter a competente deliberação camarária de manifestação do exercício de opção de compra pelo Órgão Executivo Municipal, conforme minuta remetida pela C.G.D.,(em anexo), sem a qual não é possível diligenciar na outorga da respetiva escritura de opção de compra do prédio urbano - Edifício destinado a Ensino ( EPN – Escola Profissional da Nazaré), com a seguinte descrição:*

#### **1 - Descrição do Imóvel :**

Prédio urbano composto por edifício de 3 pisos, com cave, rés do chão, primeiro andar e logradouro, localizado em Quinta do Lagar – Calhau; Lote 1, 2450-285 Nazaré;

#### **2 – Dados matriciais:**

- a) Prédio inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Nazaré, sob o artigo n.º 9438;
- b) Prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 04307 / Freguesia da Nazaré.

## II

### **HISTÓRICO**

Para melhor clarificação do Dig.º Órgão Executivo, de imediato passo a sintetizar os trâmites desenvolvidos pelo Município, para aquisição do dito imóvel, até à presente data.

### 1) – Escritura de Compra e Venda

Em 23 de Junho de 2006, foi celebrada, no Cartório Notarial da Nazaré, Escritura de Compra e Venda entre os Proprietários do Imóvel, residentes em Colmeias, Leiria, e um Representante da Caixa Leasing e Factoring, sediada na Av.ª 5 de Outubro em Lisboa, tendo em vista a venda à Caixa Leasing do Urbano em apreço pelo valor de 462.500,00 € (quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos euros).

### 2) – Contrato de Locação Financeira Imobiliária N.º 315727

Celebrado o dito Contrato no Cartório Notarial da Nazaré, obedeceu às seguintes CONDIÇÕES PARTICULARES:

- a) – afectação do imóvel: Ensino;
- b) – valor de compra: 462.500,00€ (quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos euros);
- c) – Rendas: 180 rendas de 3.062,98€;
- d) – Periodicidade mensal;
- e) – valor residual: 9.250,00 €.

De entre as CONDIÇÕES GERAIS exaradas no dito Contrato de Locação Financeira, assume relevância especial a cláusula 10.ª que sintetiza:

– **Opção de Compra:** O Locatário tem o direito de optar pela compra do imóvel objeto do presente contrato, no termo do prazo de vigência, contra o pagamento do valor residual e desde que se encontrem integralmente cumpridas todas as suas obrigações contratuais.

### III REQUISITO ESSENCIAL PARA A ESCRITURA

Assim, tendo o Município da Nazaré já efetuado todos os pagamentos contratuais exigidos (180 rendas), bem como o valor residual no montante de 9.250€, estão reunidas as necessárias condições para o Dig.º Órgão Executivo, ao abrigo das competências materiais que lhe estão cometidas, designadamente na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, na sua versão atualizada, manifestar a sua intenção em exercer a opção de compra do dito prédio urbano, devendo ser conferido ao Senhor Presidente da Câmara Municipal, os necessários poderes para a outorga da respetiva escritura.

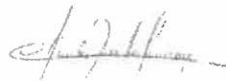


Cumpe-me ainda informar V.Ex<sup>ã</sup>. que, considerando o valor de aquisição do dito imóvel **(462.500€)**, não é necessário submeter o assunto à Assembleia Municipal, por não ser aplicável a norma legal ínsita na alínea i) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais.

À subida apreciação de V.Ex<sup>ã</sup>.

17-02-2022

Olinda Lourenço





## MINUTA DE ATA A ELABORAR PELO LOCATÁRIO

Ata nr. \_\_\_\_\_

No dia \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dois mil e \_\_\_\_\_, na sua sede social, situada em \_\_\_\_\_, o a **Assembleia Municipal** de \_\_\_\_\_, devidamente convocada para deliberar sobre o seguinte assunto:

- **Exercício do direito de opção de compra em contrato de locação financeira imobiliária.**

Estavam presentes os seguintes membros: O Sr. Presidente, F \_\_\_\_\_ e os vogais F \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_, F \_\_\_\_\_ (etc.).

O senhor presidente após ter lido a convocatória pôs à discussão e votação do Conselho a seguinte **proposta** - Que o Município exerça o direito de **opção de compra**, nos termos estipulados no contrato de locação financeira celebrado com a **CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, SA**, o qual tem por objeto o(s) imóvel(eis):

Fracção(ões) autónoma(s) designada(s) pela(s) letra(s) , do prédio urbano situado em **QUINTA DO LAGAR, CALHAU, LOTE 1**, Freguesia de **NAZARE**, Concelho **Nazaré**, descrito na **CONSERVATORIA REGISTO PREDIAL DE NAZARE** sob a ficha número **04307** da mencionada Freguesia;

e conceda ao presidente F \_\_\_\_\_ e/ou F \_\_\_\_\_ os mais amplos poderes para concretização da operação

A proposta foi aprovada por unanimidade. Nada mais havendo a tratar foi encerrada a sessão.

(Assinatura de todos os presentes)





**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**ACTUALIZAÇÃO DA CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE

Edifício  
IPL  
em  
leasing  
=  
(locação  
financeira

**IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO**

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 11 - NAZARE FREGUESIA: 02 - NAZARE  
ARTIGO MATRICIAL: 9438 NIP:

**TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS**

DISTRITO: 10 - LEIRIA CONCELHO: 11 - NAZARE FREGUESIA: 02 - NAZARE Tipo: URBANO  
Artigo: 7659

**LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO**

Av./Rua/Praça: QUINTA DO LAGAR - CALHAU Lote: 1 Lugar: NAZARE Código Postal: 2450-285 NAZARÉ

**CONFRONTAÇÕES**

Norte: PRAÇA Sul: PRAÇA Nascente: PRAÇA Poente: PRAÇA

**DESCRIÇÃO DO PRÉDIO**

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente  
Afectação: Serviços Nº de pisos: 3 Tipologia/Divisões: 8

**ÁREAS (em m²)**

Área total do terreno: 625,0000 m² Área de implantação do edifício: 531,0000 m² Área bruta de construção: 781,0000 m² Área bruta dependente: 301,0000 m² Área bruta privativa: 480,0000 m²

**DADOS DE AVALIAÇÃO**

Ano de inscrição na matriz: 2006 Valor patrimonial actual (CIMI): €469.020,50 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 120.282,00 Coordenada Y: 293.989,00

$$\begin{matrix} Vt^* & = & Vc & \times & A & \times & Ca & \times & Cl & \times & Cq & \times & Cv \\ 426,140,00 & = & 615,00 & \times & 572,6500 & \times & 1,10 & \times & 1,10 & \times & 1,000 & \times & 1,00 \end{matrix}$$

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, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + 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.

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: 1016522 Entregue em : 2006/05/15 Ficha de avaliação nº: 1159080 Avaliada em : 2006/07/04

**TITULARES**

Identificação fiscal: 504868713 Nome: CAIXA LEASING E FACTORING - SOCIEDADE FINANCEIRA DE CRÉDITO, S.A.

Morada: AVENIDA JOÃO XXI N 63, LISBOA, 1000-300 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 190583541 CV( PROC 36/07)





**AT**  
autoridade  
tributária e aduaneira

**ACTUALIZAÇÃO DA CADERNETA PREDIAL URBANA**

SERVIÇO DE FINANÇAS: 1406 - NAZARE

Impresso no Serviço de Finanças de null em 2019-09-18

O Chefe de Finanças

*Conceição Ferreira*

(Maria da Conceição Marques de Almeida  
Ferreira)

## CARTÓRIO DE NAZARÉ

Notário: **Saulo Mota Tavares**

----- Certifico que a presente pública-forma, que contém doze folhas, foi extraída do "Contrato de Locação Financeira Imobiliária nº 315727 (Aquisição)", está conforme o original que me foi apresentado, o qual tem apostado selo branco que a fotocópia não reproduz. -----

-----Nazaré, aos vinte e três de Junho de dois mil e seis -----

O Notário:

*Saulo Mota Tavares*

Conta: Emitido recibo

Conferida e registada sob o nº 204 *ST*

Cartório de Notário nº 153 p/c 2450-109 Nazaré

Handwritten signatures and initials: "Sug", "PB", "Sug", "Kc", and a circled "1".

**CONTRATO DE LOCAÇÃO FINANCEIRA IMOBILIÁRIA Nº 315727**

(AQUISIÇÃO)

**315324**

Entre -----  
**CAIXA LEASING E FACTORING-INSTITUICAO FINANCEIRA DE CREDITO, SA**, com sede em LISBOA, na AV. 5 OUTUBRO, 175 - 12º, freguesia de N.ª. Sr.ª. Fátima, pessoa colectiva nº 504868713, com o capital social de 10.000.000,00Eur, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de LISBOA sob o nº 8926, adiante designada por **LOCADOR**, e-----  
**MUNICIPIO DA NAZARE**, com sede em AVENIDA VIEIRA GUIMARAES, NR.54, NAZARE, Contribuinte fiscal nº 507012100, adiante designado por **LOCATÁRIO**,-----

É celebrado o presente contrato de locação financeira, que se rege pela legislação específica da locação financeira (D.-L. nº 149/95, D.-L. nº 265/97 e D.-L. nº 285/01) e pelas seguintes Condições Particulares e Gerais: -----

**CONDIÇÕES PARTICULARES**

1. **Imóvel:** Prédio urbano, livre de quaisquer ónus ou encargos, sito no Camarçãõ - Nazaré, designado por Lote nº 1 no alvará de loteamento, emitido pelo Município da Nazaré, sob o nº 321 do ano de 2001, descrito na CONSERVATORIA REGISTO PREDIAL DE NAZARE sob a ficha número 04307 (quatro mil trezentos e sete), da Freguesia de NAZARE, e inscrito na matriz predial sob o artigo 7659. -----
2. **Afectação do imóvel:** O imóvel destina-se a ENSINO. -----
3. **Financiamento:** -----
  - 3.1. Valor de compra: 462.500,00Eur (Quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos euros). -----
  - 3.2. Montante global do financiamento: 462.500,00Eur (Quatrocentos e sessenta e dois mil e quinhentos euros). -----
4. **Prazo:** 180 (cento e oitenta) meses, com início na data de celebração do presente contrato. -----
5. **Renda:** -----
  - 5.1. Número e montante de rendas: -----  
180 de 3.062,98Eur (Tres mil e sessenta e dois euros e noventa e oito centimos) -----

Handwritten initials: *kg*, *fy*, *fb2*, *TC*  
Contrato 315727  
Handwritten signature: *[Signature]*

- 5.2. Tipo: Indexadas-----
- 5.3. Periodicidade: Mensal-----
- 5.4. Modalidade de pagamento: Postecipado-----
- 5.5. Vencimento das rendas: A primeira renda vence-se na data do início do contrato. As restantes rendas vencer-se-ão, de acordo com a periodicidade indicada em 5.3., aos dias 1, 10 ou 20, conforme a data de início do contrato se tenha verificado entre os dias 1 e 9, os dias 10 e 19 ou o dia 20 e o final do mês.. -----
6. Valor residual: 9.250,00Eur (Nove mil duzentos e cinquenta euros). -----
7. Taxa do contrato:-----  
EURIBOR 6 MESES, na base 365 dias, acrescida de um spread de 0,3500 pontos percentuais. Para efeitos de determinação da primeira renda, a taxa é fixada em 2,5970 %. -----
8. Indexante e Critério de indexação: -----  
As rendas são indexadas à EURIBOR 6 MESES, na base 365 dias, em função da média aritmética do referido indexante, verificada no mês imediatamente anterior ao vencimento da última renda. -----
9. Seguros (Coberturas): -----
- 9.1. O Locatário deverá contratar os seguros indispensáveis à cobertura dos riscos do imóvel locado, estabelecendo-se como coberturas mínimas:-----  
Cobertura de todo o conjunto patrimonial que constitui o imóvel locado, pelo valor de 409.670,00Eur (Quatrocentos e nove mil seiscentos e setenta euros) que garanta o ressarcimento dos prejuízos em consequência directa de: -----
- Incêndio, queda de raio e explosão-----
  - Tempestades -----
  - Inundações-----
  - Danos por água-----
  - Pesquisa de Avarias-----
  - Furto ou roubo -----
  - Demolição e remoção de escombros-----
  - Aluimento de terras -----
  - Queda de aeronaves -----
  - Choque ou impacto de veículos terrestres-----
  - Choque ou impacto de objectos sólidos -----
  - Greves, tumultos e alterações da ordem pública-----
  - Actos de vandalismo, maliciosos ou sabotagem -----

*Handwritten signatures and initials:*  
183  
Luy  
AB3  
16  
3  
19

- Quebra de vidros -----
- Responsabilidade civil extracontratual -----
- Fenómenos sísmicos -----

9.2.A Cobertura de responsabilidade civil referida em 9.1 deverá incluir a emergente da propriedade do imóvel por danos causados a terceiros, no montante mínimo de 250.000 Eur (Duzentos e cinquenta mil euros).-----

**10. Garantias:** -----

SEM GARANTIA PEDIDA -----

**11. Compra Antecipada:** Caso opte pela compra antecipada, e sem prejuízo do disposto nas Condições Gerais, o Locatário fica isento de qualquer penalização em caso de amortização extraordinária parcial ou total. -----

**12. Outras condições:** A eficácia do presente contrato encontra-se sujeita à verificação das seguintes condições, cumulativamente:

- Existência de Visto do Tribunal de Contas;-----
- Aquisição do imóvel objecto deste contrato pela Locadora. -----

**13. Emolumentos:** Sem prejuízo do disposto nas Condições Gerais, os emolumentos originados pela obtenção do Visto do tribunal de Contas são da responsabilidade da Locadora.-----

**14. Despesas Administrativas/Comissões:** O Locatário encontra-se isento de quaisquer despesas administrativas ou comissões derivadas da contratação desta locação financeira.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

*[Handwritten signatures and initials]*  
Contrato 315727

**CONDIÇÕES GERAIS**

**1ª - Objecto**

1. O presente contrato tem por objecto o imóvel descrito nas Condições Particulares, adquirido pelo Locador sob proposta do Locatário, que aquele cede e este aceita em locação financeira nos termos clausulados.
2. A compra do imóvel foi negociada pelo Locatário, pelo que os riscos decorrentes da aquisição, dos registos e da escritura são da sua exclusiva responsabilidade.
3. Sempre que o objecto do contrato seja um imóvel retomado, isto é já propriedade do Locador, consideram-se derogadas as disposições contratuais que regulamentam a aquisição do imóvel e os aspectos decorrentes dessa mesma aquisição.
4. O Locatário entra na posse do imóvel na data do presente contrato, reconhecendo que o imóvel, por ele já inspeccionado, detém as características por ele pretendidas e que são adequadas ao fim para que será utilizado.

**2ª - Valor do financiamento**

1. O montante global do financiamento do Locador não poderá exceder o fixado nas Condições Particulares ou em aditamentos ao presente contrato, pelo que acima desse montante não lhe poderão ser exigidas quaisquer outras importâncias.
2. Se, no decurso do prazo do contrato e por acordo das partes, o montante do financiamento for alterado, os seus efeitos repercutir-se-ão no valor das rendas vincendas.

**3ª - Rendas**

1. O Locatário pagará ao Locador rendas, cujos valores e demais condições constam das Condições Particulares.
2. O pagamento das rendas e demais encargos da responsabilidade do Locatário será efectuado por transferência dos respectivos valores de uma conta bancária de que o Locatário é titular para outra conta de que o Locador é titular. Para o efeito, o Locatário entregará ao Locador a necessária autorização de débito em conta, devidamente preenchida.
3. O valor das rendas será actualizado pelo Locador sempre que ocorrerem variações no indexante, conforme critério previsto nas Condições Particulares.
4. Se tal indexante deixar de existir, utilizar-se-á o indexante que o substituir e, na falta deste, aquele que os usos bancários utilizarem para operações do mesmo prazo.

**4ª - Outros encargos**

1. Para além das rendas convencionadas, serão da responsabilidade do Locatário todos os

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature  
Contrato 315727

Handwritten initials/signature

encargos e despesas, nomeadamente impostos, emolumentos, taxas, licenças, multas, coimas e condomínio, que recaiam sobre o imóvel locado, por motivo da sua aquisição, registo, utilização e locação financeira. -----

2. Serão, igualmente, da responsabilidade do Locatário as despesas administrativas e comissões relativas à contratação e gestão do contrato, bem como todos os encargos, qualquer que seja a sua natureza, decorrentes das referidas contratação e gestão. -----
3. No caso da administração fiscal proceder à avaliação do imóvel e daí resultar um adicional do Imposto Municipal sobre as Transacções Onerosas de Imóveis, designadamente por se apurar um valor superior ao preço estipulado para a aquisição ou um valor patrimonial superior, será única e exclusivamente da responsabilidade do Locatário contestar tal valor e/ou requerer novas avaliações, cabendo-lhe sempre e em qualquer caso pagar a diferença do montante do imposto daí resultante, correndo as respectivas despesas, custos e encargos associados, por conta exclusiva do Locatário, incluindo os relacionados com o processo de contestação de avaliação e/ou de novas avaliações do imóvel. -----

#### 5ª - Utilização do imóvel -----

1. O Locatário só poderá usar o imóvel locado para o fim a que o mesmo se destina, previsto nas Condições Particulares deste contrato, e de acordo com as normas legais e administrativas aplicáveis. -----  
Caso o imóvel esteja em regime de propriedade horizontal, o Locatário obriga-se a utilizá-lo de acordo com o que estiver estipulado no respectivo título constitutivo ou no regulamento do condomínio, se existir. -----
2. O Locador não responde pelos vícios do imóvel, pelo que qualquer acção a mover contra o vendedor ou contra as entidades encarregues da reparação desses vícios será da exclusiva responsabilidade do Locatário e a seu cargo. -----
3. As obras de conservação e as reparações urgentes ou necessárias, bem como quaisquer obras ordenadas por autoridade pública, deverão ser realizadas pelo Locatário e por sua conta, dando imediato conhecimento por escrito ao Locador. -----
4. Todas as benfeitorias, que não possam ser retiradas sem detrimento do imóvel, consideram-se nele incorporadas, não tendo o Locatário direito a qualquer reembolso, indemnização ou retenção. -----
5. O Locatário compromete-se a dar imediato conhecimento ao Locador de todos os actos ou pretensões de terceiros que ponham em causa os direitos do Locador ou possam acarretar-lhe prejuízos. -----
6. O Locatário deverá obter e manter válidas todas as licenças e autorizações necessárias à

*Handwritten signatures and initials:*  
Ks  
Soy  
B6  
Contrato 315727  
B  
62

utilização do imóvel, à realização de eventuais obras ou ao exercício da actividade a desenvolver no mesmo.-----

7. O Locador tem o direito de examinar o imóvel locado, nos termos da lei e sempre que assim o entender.-----

**6ª - Condomínio**-----

Quando o imóvel estiver sujeito ao regime de propriedade horizontal, o Locatário assume todos os direitos e obrigações do Locador, com excepção dos que impliquem disposição das partes comuns ou alteração do título constitutivo, participando e votando nas assembleias de condóminos e podendo nelas ser eleito para os diversos cargos.-----

**7ª - Cessão de Posição Contratual e Sublocação**-----

1. O Locatário não poderá ceder a sua posição contratual, sublocar ou permitir, por qualquer forma ou título, a utilização total ou parcial do imóvel por terceiros, sem o prévio consentimento escrito do Locador e sem que o imóvel se encontre devidamente licenciado.---
2. Se o Locador autorizar a sublocação do imóvel locado, o contrato entre o Locatário e o sublocatário deverá referir expressamente:-----
  - a) que o imóvel é propriedade do Locador e que o mesmo foi cedido em locação financeira ao Locatário;-----
  - b) que o sublocatário conhece e aceita os termos do contrato de locação financeira celebrado entre o Locador e o Locatário;-----
  - c) que a sublocação não é oponível ao Locador;-----
  - d) que a sublocação caduca na data em que terminar, qualquer que seja o fundamento, o presente contrato, devendo o sublocatário desocupar, de pessoas e bens, as instalações sublocadas no prazo máximo de 15 dias.-----
3. O Locador tem o direito de ceder ou onerar a sua posição contratual ou qualquer dos direitos emergentes deste contrato.-----

**8ª - Seguros a contratar**-----

1. O Locatário obriga-se a efectuar e a manter em vigor, no decurso da vigência do contrato e/ou enquanto detiver o imóvel, os seguros com as coberturas e pelos montantes estabelecidos nas Condições Particulares.-----
2. Os seguros exigidos deverão ser subscritos pelo Locatário até à data de entrada em vigor do presente contrato, data em que deverá fazer prova, perante o Locador, da realização dos mesmos, devendo ainda ser remetida ao Locador uma cópia das respectivas apólices no prazo de 1 mês após tal data -----
3. Se o Locatário não liquidar os prémios das apólices subscritas, o Locador poderá fazê-lo



*5/12*

*5/12* *AB7* *Ke*  
Contrato 315727

*(Signature)*

directamente, debitando ao Locatário os respectivos custos. -----

4. Os seguros efectuados pelo Locatário deverão mencionar que: -----
  - a) O imóvel seguro é propriedade do Locador e se encontra cedido em locação financeira; --
  - b) Em caso de sinistro, a indemnização deverá ser paga directamente ao Locador ou ao Locatário com o consentimento prévio daquele; -----
  - c) As apólices não poderão ser alteradas, suspensas ou anuladas sem o consentimento prévio do Locador; -----
  - d) O Locador tem o direito de participar sinistros e de proceder ao accionamento do seguro.
5. Se, apesar do disposto na lei e no presente contrato, o Locador for obrigado a indemnizar terceiros por qualquer dano emergente da utilização do imóvel, gozará de direito de regresso contra o Locatário por todas as quantias dispendidas. -----

**9ª - Sinistros** -----

1. Se, por facto fortuito ou de força maior, o imóvel locado for danificado ou se deteriorar, o Locatário deverá, no prazo máximo de 2 dias úteis a contar da data de ocorrência do sinistro, comunicar o ocorrido ao Locador e à Seguradora, solicitando uma peritagem. -----
2. Perante a ocorrência de um sinistro, observar-se-á o seguinte: -----
  - a) **Sinistro com perda total:** o Locatário fica obrigado a liquidar ao Locador as rendas e outros encargos vencidos e não pagos à data da ocorrência do sinistro, respectivos juros de mora, bem como o capital em dívida e todos os impostos devidos. A indemnização que a Seguradora venha a liquidar ao Locador será tida em consideração, devendo o Locatário entregar a diferença ou receber o excesso relativamente à quantia devida pela caducidade do contrato. -----

Sobre os valores em dívida serão debitados juros, à taxa do contrato, calculados desde a data de ocorrência do sinistro até à data do efectivo e integral pagamento. -----

O recebimento pelo Locador dos valores que lhe são devidos na sequência do sinistro faz reverter a favor do Locatário a propriedade do imóvel locado, devendo a escritura de venda ser outorgada em local, dia e hora a indicar pelo Locador. -----
  - b) **Sinistro reparável:** o contrato continuará a produzir os seus efeitos, devendo o Locatário reparar ou reconstruir o imóvel por sua conta e risco. A indemnização que venha a ser atribuída pela Seguradora só será entregue pelo Locador ao Locatário à medida que forem sendo efectuadas as obras de reparação ou construção. -----

Se o Locatário não tiver interesse na manutenção do contrato, poderá exercer o seu direito de opção de compra pelo valor do capital em dívida, no prazo de 30 dias após o sinistro, devendo ser considerado o valor da indemnização paga ao Locador e o

Handwritten signatures and initials: "PB8", "Contrato 315727", and other illegible marks.

Locatário entregar a diferença ou receber o excesso em relação ao valor a pagar pelo exercício da opção de compra. -----

3. O pagamento de uma indemnização nos termos e nas circunstâncias previstos nesta cláusula será sempre afecto em primeiro lugar à liquidação de valores vencidos e não pagos pelo Locatário. -----

**10ª - Opção de compra** -----


1. O Locatário tem o direito de optar pela compra do imóvel objecto do presente contrato, no termo do prazo de vigência, contra o pagamento do valor residual e desde que se encontrem integralmente cumpridas todas as suas obrigações contratuais. -----
2. O direito mencionado no número anterior deverá ser exercido até 60 dias antes do termo do prazo do contrato, por carta registada com aviso de recepção enviada ao Locador. -----
3. O valor residual será liquidado no termo de vigência do contrato, por transferência, nos termos descritos no nº 2 da cláusula 3ª destas Condições Gerais. -----
4. A escritura de venda do imóvel ao Locatário será realizada em local, dia e hora a indicar pelo Locador, no prazo máximo de 60 dias após o termo de vigência do contrato, devendo o Locatário entregar ao Locador, até ao termo do contrato, todos os documentos necessários à realização da referida escritura. -----
5. Se a escritura de venda não for realizada na data marcada por motivo imputável ao Locatário, este fica obrigado a pagar ao Locador uma penalização correspondente a cinco por mil (5/1000) sobre o montante global do financiamento por cada mês de atraso. -----
6. Caso não opte pela compra do imóvel, o Locatário tem de restituí-lo ao Locador livre de pessoas e bens e no estado resultante da sua normal e prudente utilização, no prazo de 15 dias após o termo do contrato, sob pena de ficar obrigado a pagar ao Locador uma indemnização, por cada dia de atraso, correspondente ao valor da última renda dividido pelo número de dias do período de vencimento da renda acrescido de 10%. -----

**11ª - Compra antecipada** -----

O Locatário poderá exercer antecipadamente a opção de compra do imóvel nas seguintes condições: -----

- a) Não se encontrar em mora relativamente a qualquer uma das suas obrigações contratuais; ---
- b) Notificar o Locador da sua intenção com pelo menos 90 dias de antecedência à data prevista para o exercício da compra antecipada; -----
- c) Pagar o valor de compra antecipada, correspondente ao capital em dívida acrescido de todos os impostos e taxas legais em vigor que incidam sobre a transmissão, bem como a comissão de reembolso antecipado prevista nas Condições Particulares e as despesas administrativas



Contrato 315727  
  


inerentes. -----

**12ª - Expropriação** -----

1. Se o imóvel for objecto de expropriação total, o contrato caduca na data de pagamento da correspondente indemnização atribuída ao Locador. -----  
A indemnização pertencerá ao Locador até ao valor do capital em dívida à data do respectivo pagamento, acrescido de todos os valores vencidos e não pagos pelo Locatário, devendo o eventual remanescente ser entregue ao Locatário. Se a indemnização atribuída for inferior aos valores devidos, o Locatário deverá entregar ao Locador a diferença. -----
2. No caso de expropriação parcial, o objecto do contrato será reduzido e este continuará a produzir efeitos em relação à parte não expropriada, se esta satisfizer o interesse que levou o Locatário a contratar. Com efeitos a partir da data de recebimento da indemnização atribuída ao Locador, as rendas vincendas e valor residual serão recalculados em função do capital que resulte em dívida após a afectação da indemnização efectivamente recebida pelo Locador, deduzido de todos os valores vencidos e não pagos. -----
3. Se o Locatário deixar de ter interesse na manutenção do contrato, deverá exercer o seu direito de opção de compra, nos termos do disposto na cláusula anterior, sem penalização. ---

**13ª - Juros de mora** -----

Em caso de não pagamento pontual das rendas, do valor residual ou de quaisquer outras quantias devidas pelo Locatário no âmbito do presente contrato, serão devidos por este juros de mora, desde a data do vencimento até à data do efectivo pagamento, calculados à taxa do contrato acrescida da sobretaxa legal máxima, sem prejuízo do exercício dos demais direitos atribuídos ao Locador. -----

**14ª - Capitalização** -----

O Locador terá a faculdade de, a todo o tempo, capitalizar juros remuneratórios correspondentes a um período não inferior a três meses e juros moratórios correspondentes a um período não inferior a um ano, adicionando tais juros ao capital em dívida e passando aqueles a seguir todo o regime deste. -----

**15ª - Resolução** -----

1. O contrato poderá ser resolvido por qualquer das partes, nos termos gerais de direito, com fundamento no incumprimento de qualquer das obrigações contratuais da outra parte. -----
2. O Locador poderá resolver o presente contrato, em caso de procedência de qualquer embargo administrativo ou judicial, ou se se verificarem os pressupostos de insolvência, falência, recuperação de empresa, dissolução ou liquidação do Locatário, ou contra ele correr execução ou providência cautelar em que esteja ou possa estar em causa o imóvel locado. ---


ou supressão: O Locatário autoriza também o fornecimento dos dados ao Banco de Portugal, à Associação das Empresas do Sector e a todas as Empresas do Grupo Caixa Geral de Depósitos, nomeadamente a informação sobre um eventual incumprimento do presente contrato, informação esta que aquela Associação poderá processar e distribuir a todas as suas Associadas. -----

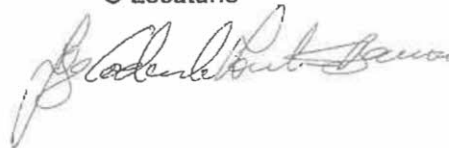
**21ª - Foro** -----

Para a resolução de qualquer questão decorrente da interpretação ou execução do presente contrato fica estipulado o foro da comarca de Lisboa ou o da situação do imóvel, à escolha do Autor. -----

Data :

Imposto do selo no valor de 5 Euros, nesta data liquidado pelo locador, por meio de guia, nos termos da verba 8 do TGIS

O Locador  


O Locatário  


Pls 12  
Soy  
16-12

Reconheço a assinatura na folha onze do documento “Contrato de Locação Financeira Imobiliária nº 315727” (AQUISIÇÃO) de Jorge Codinha Antunes Barroso, feita perante mim pelo próprio, pessoa cuja identidade e poderes verifiquei por meu conhecimento pessoal, tendo-me exibido uma certidão emitida pelo Município da Nazaré – Câmara Municipal em 18 de Janeiro de 2006 que certifica que o imóvel objecto deste contrato por se destinar a ser propriedade da Câmara Municipal da Nazaré está isento de licença ou autorização de utilização.-----

Nazaré, 20 de Janeiro de 2006

O Notário

Saulo Mota Tavares  
Saulo Emanuel Pestana e Mota Tavares

Conta nº.: 47

Emitido recibo

Soy

## CARTÓRIO DE NAZARÉ

Notário: Saulo Mota Tavares

-----Certifico que a presente certidão, que contém  
quatro folhas, foi extraída da escritura lavrada de  
folhas sessenta e um a folhas  
sessenta e dois verso do livro número  
vinte e um - S de Notas para  
Escrituras Diversas, do Cartório Notarial da Nazaré, e vai conforme o  
original. -----

Nazaré, aos vinte e três de junho de dois mil e seis

O Notário:

*Saulo Mota Tavares*

Conta: Emitido recibo

Conferida e registada sob o nº 203 *Smt*

5/13

21-5	51
Livro	Folhas

2

### COMPRA E VENDA

----- No dia vinte e três de Junho de dois mil e seis, no meu Cartório sito na Avenida de Olivença nº 153 rés-do-chão Nazaré, perante mim, **Saulo Emanuel Pestana e Mota Tavares** respectivo Notário, compareceram:-----

----- **PRIMEIRO:** a)-**JOAQUIM DE JESUS DE OLIVEIRA** e mulher **LAURINDA ROSA MELICIANO**, casados sob o regime da comunhão geral, ambos naturais da freguesia de Colmeias do concelho de Leiria, residentes em Lagares, Memória, Leiria, nifs. respectivamente 165 682 469 e 165 685 077.-----

-----b)-**MANUEL ROSA MELICIANO** casado com **Laurinda da Conceição dos Santos Meliciano** ou só **Laurinda da Conceição dos Santos** sob o regime da comunhão geral, natural da freguesia de Colmeias do concelho de Leiria, residente em Lagares, Memória, Leiria, nif. 141 252 669, que outorga por si e ainda na qualidade de procurador da sua referida mulher **LAURINDA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS MELICIANO** consigo residente, também na Nazaré, e natural da dita freguesia de Colmeias sendo ela 141 252 677, qualidade e poderes conforme procuração que arquivo. -----

-----**SEGUNDO:**-Jorge Manuel Martins Bento, casado, natural de Moçambique, com domicílio profissional em Leiria no Largo Capitão Salgueiro Maia, Edifício Azul, segundo andar direito, que outorga na qualidade de procurador da sociedade anónima denominada "**CAIXA LEASING E FACTORING – INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO S.A.**", com sede na Avenida 5 de Outubro número cento

51/2

e setenta e cinco, décimo segundo andar, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número oito mil novecentos e vinte e seis, com o capital social de dez milhões de euros, pessoa colectiva número 504 868 713, qualidade e poderes conforme pública-forma de certidão de procuração e fotocópia certificada da certidão de registo comercial que se encontram arquivadas neste cartório a instruir escritura exarada a folhas dois do Livro de Notas número Seis-S, adiante designada apenas Caixa Leasing. Verifiquei a identidade dos outorgantes por conhecimento pessoal.-----

-----**E PELOS PRIMEIROS, sendo o outorgante Manuel Rosa Meliciano também na dita qualidade, FOI DITO:**-----

-----Que pela presente escritura e pelo preço total de **QUATROCENTOS E SESSENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS EUROS**, que já receberam também para a representada Laurinda da Conceição, vendem á dita **Caixa Leasing** representada do segundo outorgante, o prédio urbano composto por edifício de três pisos, com cave, rés do chão e primeiro andar e logradouro, destinado a serviços, designado por lote 1, sito na Quinta do Lagar, Calhau, freguesia e concelho de Nazaré, agora omissa na respectiva matriz urbana mas ao qual foi atribuído o artigo provisório P 9438, conforme duplicado da declaração para a inscrição ou actualização de prédios urbanos na matriz Modelo I do IMI apresentado no serviço de Finanças de Nazaré em 15 de Maio de 2006 que exibem. -----



507 153

21-5	63
Livro	Folhas

507  
d

----- Que ao dito prédio urbano corresponde a descrição predial **quatro mil trezentos e sete** da Conservatória do Registo Predial de Nazaré, onde se mostra registada a aquisição a favor dos vendedores identificados na alínea a) na proporção de dois terços indivisos pelas inscrições G-um e G-quatro e dos vendedores identificados na alínea b) na proporção de um terço indiviso pelas inscrições G-dois e G-três e a emissão do alvará de loteamento nº 3/98 de 2 de Dezembro pela inscrição F-um todas do prédio descrito sob o número quatro mil trezentos e seis.-----

-----**DISSE O SEGUNDO:**-----

-----Que para a sua representada Caixa Leasing aceita a presente venda nos termos exarados e que o imóvel ora adquirido vai ser dado em locação financeira ao Município da Nazaré, com sede na Avenida Vieira Guimarães nº 54, Nazaré, pessoa colectiva número 507 012 100.-----

-----Declararam ainda que para esta transacção não houve intervenção de qualquer agente ou mediador imobiliário, após terem sido advertidos de que incorrem no crime de falsas declarações ou depoimento, se tal não corresponder à verdade.-----

-----**ARQUIVO ainda:** a)-Duplicado da declaração para liquidação de IMTOI recebida em 22 de Junho corrente pelo Serviço de Finanças de Nazaré, e -----

-----b)-Documento nº 160.206.012.533.903 de IMT liquidado em 22 de Junho corrente. -----

134  
Sul

-----c)-Declaração emitida pela Câmara Municipal de Nazaré comprovativa que o edifício está isento de licença ou autorização de utilização prevista no decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro.-----

-----**EXIBIRAM ainda:**-Certidão de teor de registo predial, emitida em 23 de Maio último por onde verifiquei também as inscrições em vigor.-----

----Verifiquei pela escritura lavrada em vinte e um de Outubro de dois mil e dois exarada a folhas setenta e dois do livro de Notas número cento e cinquenta e dois-B do cartório notarial de Nazaré ter sido exibida uma fotocópia autenticada da certidão emitida pela Câmara Municipal de Nazaré em 6 de Agosto de 2001, comprovativa que a caução prestada é suficiente para garantir a boa e regular execução das obras de infraestruturas do mencionado loteamento ----

-----Foi feita aos outorgantes a leitura desta escritura com a explicação do seu conteúdo.-----

Leaguir de Jesus da Oliveira  
Sauripda Rosa Meliciano  
Manuel Rosa Meliciano  
João do Santos Brito

O Notário

Saulo Mota Tavares

Conta registada sob nº 203 Sul

Verbete nº 709 Sul

Liquidado hoje imposto de selo no montante de 3.725,00. Sul

## CARTÓRIO DE NAZARÉ

Notário: Saulo Mota Tavares

-----Certifico que a presente certidão, que contém  
quatro folhas, foi extraída da escritura lavrada de  
folhas sessenta e um a folhas  
sessenta e dois verso do livro número  
vinte e um - S de Notas para  
Escrituras Diversas, do Cartório Notarial da Nazaré, e vai conforme o  
original. -----

Nazaré, aos vinte e três de junho de dois mil e seis

O Notário:

Saulo Mota Tavares

Conta: Emitido recibo

Conferida e registada sob o nº 203 Suf

B,

21-5	61
Livro	Folhas

S,

### COMPRA E VENDA

----- No dia vinte e três de Junho de dois mil e seis, no meu Cartório sito na Avenida de Olivença nº 153 rés-do-chão Nazaré, perante mim, **Saulo Emanuel Pestana e Mota Tavares** respectivo Notário, compareceram:-----

----- **PRIMEIRO:** a)-**JOAQUIM DE JESUS DE OLIVEIRA** e mulher **LAURINDA ROSA MELICIANO**, casados sob o regime da comunhão geral, ambos naturais da freguesia de Colmeias do concelho de Leiria, residentes em Lagares, Memória, Leiria, nifs. respectivamente 165 682 469 e 165 685 077.-----

-----b)-**MANUEL ROSA MELICIANO** casado com **Laurinda da Conceição dos Santos Meliciano** ou só **Laurinda da Conceição dos Santos** sob o regime da comunhão geral, natural da freguesia de Colmeias do concelho de Leiria, residente em Lagares, Memória, Leiria, nif. 141 252 669, que outorga por si e ainda na qualidade de procurador da sua referida mulher **LAURINDA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS MELICIANO** consigo residente, também na Nazaré, e natural da dita freguesia de Colmeias sendo ela 141 252 677, qualidade e poderes conforme procuração que arquivo. -----

-----**SEGUNDO:**-Jorge Manuel Martins Bento, casado, natural de Moçambique, com domicílio profissional em Leiria no Largo Capitão Salgueiro Maia, Edifício Azul, segundo andar direito, que outorga na qualidade de procurador da sociedade anónima denominada "**CAIXA LEASING E FACTORING - INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DE CRÉDITO S.A.**", com sede na Avenida 5 de Outubro número cento

5/12/2

e setenta e cinco, décimo segundo andar, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número oito mil novecentos e vinte e seis, com o capital social de dez milhões de euros, pessoa colectiva número 504 868 713, qualidade e poderes conforme pública-forma de certidão de procuração e fotocópia certificada da certidão de registo comercial que se encontram arquivadas neste cartório a instruir escritura exarada a folhas dois do Livro de Notas número Seis-S, adiante designada apenas Caixa Leasing. Verifiquei a identidade dos outorgantes por conhecimento pessoal.-----

-----**E PELOS PRIMEIROS, sendo o outorgante Manuel Rosa Meliciano também na dita qualidade, FOI DITO:**-----

-----Que pela presente escritura e pelo preço total de **QUATROCENTOS E SESSENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS EUROS**, que já receberam também para a representada Laurinda da Conceição, vendem á dita **Caixa Leasing** representada do segundo outorgante, o prédio urbano composto por edifício de três pisos, com cave, rés do chão e primeiro andar e logradouro, destinado a serviços, designado por lote 1, sito na Quinta do Lagar, Calhau, freguesia e concelho de Nazaré, agora omissa na respectiva matriz urbana mas ao qual foi atribuído o artigo provisório P 9438, conforme duplicado da declaração para a inscrição ou actualização de prédios urbanos na matriz Modelo 1 do IMI apresentado no serviço de Finanças de Nazaré em 15 de Maio de 2006 que exibem. -----

507 163

21-5	62
Livro	Folhas

507

----- Que ao dito prédio urbano corresponde a descrição predial **quatro mil trezentos e sete** da Conservatória do Registo Predial de Nazaré, onde se mostra registada a aquisição a favor dos vendedores identificados na alínea a) na proporção de dois terços indivisos pelas inscrições G-um e G-quatro e dos vendedores identificados na alínea b) na proporção de um terço indiviso pelas inscrições G-dois e G-três e a emissão do alvará de loteamento nº 3/98 de 2 de Dezembro pela inscrição F-um todas do prédio descrito sob o número quatro mil trezentos e seis.-----

-----**DISSE O SEGUNDO:**-----

-----Que para a sua representada Caixa Leasing aceita a presente venda nos termos exarados e que o imóvel ora adquirido vai ser dado em locação financeira ao Município da Nazaré, com sede na Avenida Vieira Guimarães nº 54, Nazaré, pessoa colectiva número 507 012 100.-----

-----Declararam ainda que para esta transacção não houve intervenção de qualquer agente ou mediador imobiliário, após terem sido advertidos de que incorrem no crime de falsas declarações ou depoimento, se tal não corresponder à verdade.-----

-----**ARQUIVO ainda: a)**-Duplicado da declaração para liquidação de IMTOI recebida em 22 de Junho corrente pelo Serviço de Finanças de Nazaré, e -----

-----**b)**-Documento nº 160.206.012.533.903 de IMT liquidado em 22 de Junho corrente.-----

134  
Sul

-----c)-Declaração emitida pela Câmara Municipal de Nazaré comprovativa que o edifício está isento de licença ou autorização de utilização prevista no decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro.-----

-----**EXIBIRAM ainda**:-Certidão de teor de registo predial, emitida em 23 de Maio último por onde verifiquei também as inscrições em vigor.-----

-----Verifiquei pela escritura lavrada em vinte e um de Outubro de dois mil e dois exarada a folhas setenta e dois do livro de Notas número cento e cinquenta e dois-B do cartório notarial de Nazaré ter sido exibida uma fotocópia autenticada da certidão emitida pela Câmara Municipal de Nazaré em 6 de Agosto de 2001, comprovativa que a caução prestada é suficiente para garantir a boa e regular execução das obras de infraestruturas do mencionado loteamento -----

-----Foi feita aos outorgantes a leitura desta escritura com a explicação do seu conteúdo.-----

João de Deus de Oliveira  
Saurifda Rosa Meliciano  
Manuel Rosa Meliciano  
João de Deus de Oliveira

O Notário

Saulo Mota Tavares

Conta registada sob nº 209 Sul

Verbete nº 709 Sul

Liquidado hoje imposto de selo no montante de 3.725,00. Sul