

1. PROPOSTA RELATIVA A ALIENAÇÃO DA FÁBRICA CONFIANÇA:

Submete-se proposta relativa a alienação da Fábrica Confiança de acordo com a avaliação e caderno de encargos anexos à presente proposta, cujos documentos fazem parte integrante da minuta

PROPOSTA

Alienação da Fábrica Confiança

Considerando que:

A Aquisição das antigas instalações da Fábrica Confiança em 2011 pela Câmara Municipal de Braga com o apoio das diferentes forças partidárias, visava a preservação da estrutura de uma fábrica centenária enquanto memória de um importante ativo industrial da cidade, para o qual vieram posteriormente a surgir ideias várias de aproveitamento para valências culturais e/ou museológicas e projetos no âmbito da inovação e desenvolvimento empresarial;

Por falta de fundos disponíveis que permitissem a reabilitação do Edifício, as referidas instalações encontram-se encerradas desde aquela data e em estado de degradação visível e progressiva;

O volume de recursos disponível para reabilitação urbana no atual quadro comunitário de apoio (Portugal 2020), em sede de PARU/PEDU, não se mostrou sequer suficiente para concretizar requalificações tidas como estratégicas pela maioria do Executivo, como o Mercado Municipal e o Parque de Exposições de Braga, o que determinou um esforço financeiro exigente e adicional por parte desta Autarquia para alocar recursos que permitissem a concretização destas obras, inviabilizando conseqüentemente a alocação de verbas necessária à recuperação de um edifício com as características e natureza da Fábrica Confiança;

Não obstante as diversas diligências desenvolvidas por esta autarquia para tentar obter recursos financeiros que permitissem a reabilitação deste imóvel, designadamente ao nível do Governo aquando da reprogramação do atual quadro comunitário de apoio, não foi possível obter qualquer financiamento;

Como é do domínio público, não existem de momento quaisquer outras fontes de financiamento a fundo perdido, com recursos comunitários ou nacionais, que se dirija a apoiar reabilitações desta natureza, independentemente do fim a que tal edifício viesse a ser consignado;

R.

Finalmente, o município de Braga tem em curso vários investimentos na área da cultura que onerarão de forma muito significativa o seu orçamento e que comprometem a desejada reabilitação da Fábrica Confiança.

Neste contexto, **propõe-se proceder à alienação deste equipamento, de acordo com a avaliação e cadernos de encargos anexos à presente proposta.**

Braga, 14 de setembro de 2018.

O Presidente da Câmara Municipal de Braga,



ASSUNTO: AVALIAÇÃO – Fábrica da Saboaria Confiança

Processo n.º 300.30.600/1

1 – Introdução

A presente avaliação destina-se a atribuir um valor economicamente ponderado a um imóvel, neste caso em particular, à antiga Fábrica da Saboaria Confiança, sito na Rua Nova de Sta. Cruz, na freguesia de S. Vitor.

Este imóvel foi já objeto de uma avaliação realizada pelos serviços em outubro de 2011.

O valor encontrado para o valor patrimonial é de acordo com valores de mercado e para as especificidades do local em causa em total observância à legislação específica em vigor nomeadamente o artigo 26 da *Lei n.º 56/2008* que procede quarta alteração do *Código de Expropriações e da redação dada pelo artigo 93.º da Lei 64-A/2008, de 31 de Dezembro*.



Fig. 1 – Planta de localização (base Google earth)

2 – Avaliação

O PDM Braga 2015 caracteriza e enquadra a presente parcela como UI1 – Espaço de uso especial de equipamento caracterizando-se este uso pela seguinte descrição (figura 2):

SUBSECÇÃO V Espaços de Uso Especial

Artigo 74.º

Identificação

Identificam-se na planta de ordenamento as seguintes subcategorias de espaços de uso especial em solo urbano:

a) UI1 — Equipamentos

São equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, segurança pública, cultura, lazer, educação física, desporto e abastecimento público ou dizem respeito às instalações coletivas, visando prestar um serviço extensivo à população interessada na sua área de influência e localizadas em pontos estratégicos do território.

Figura 2 – Extrato do PDM Braga 2015

Tendo em conta as especificidades do imóvel em apreço foi admitido pela DPRRU para efeitos de avaliação do imóvel em causa um IMU de 3.5 m²/m². Este valor não poderá ser compreendido como vinculativo da sua capacidade construtiva, pelo que qualquer operação urbanística proposta carecerá sempre de análise e aprovação prévia da Direção Municipal de Urbanismo Ordenamento e Planeamento.

Considerações:

1. As áreas foram retiradas da informação n.º 23484 (DPRRU), bem como IMU de 3.5 m²/m².
2. A avaliação do terreno em causa baseou-se na determinação da sua capacidade construtiva, de acordo com o seu índice de ocupação do solo (UI1), considerando a hipótese de requalificação da fachada do edifício existente, e que o custo de demolição da restante estrutura é equivalente ao valor da própria fachada.
3. Considerou-se um valor unitário de construção igual ao valor estimado de construção em habitação a custo controlado (Cu) para o ano de 2016. Esta consideração teve por

base a envolvente do imóvel, a hipótese de construção neste tipo de solo de equipamentos de natureza pública ou privada que compreendem as instalações e locais destinados a atividades de formação, ensino e investigação, saúde e higiene, etc., equipamentos estes que apresentam custos de construção similares à construção em habitação.

4. Igualmente, e face à sua localização privilegiada, a presente avaliação fundamenta-se no princípio de uma máxima e melhor utilização do imóvel em apreço.
5. Considera-se, face à nobreza do espaço em causa, que qualquer edificação terá uma rentabilidade equivalente a qualquer projeto de edificação com fins habitacional/comercial, apenas por este facto não se considerou a presente avaliação segundo os critérios enunciados no ponto 12 do artigo 26 do Código de expropriações.

Antiga Fábrica da Saboaria Confiança	
Dados de avaliação	PERITOS DMOP
IMU - Índice médio de Urbanização - existente (m ² /m ²)	3,5
Classificação do solo PDM-Braga 2015	UI1
At - Área total do terreno (m ²)	6510,4

Antiga Fábrica da Saboaria Confiança	
Parâmetros de avaliação	PERITOS DMOP
Cu - Custo unitário de construção (€/m ²) = Cu*(1-15%)	679,87
N.º 6 do artigo 26 (entre 0 e 15%)	15,00%
N.º 7 do artigo 26 (entre 0 e 10%)	10,00%
Alínea a) - Acesso rodoviário - 1,5%	1,50%
Alínea b) - Passeios do lado da parcela - 0,5%	0,50%
Alínea c) - Rede de abastecimento de água - 1,0%	1,00%
Alínea d) - Rede de saneamento - 1,5%	1,50%
Alínea e) - Rede eléctrica - 1,0%	1,00%
Alínea f) - Rede de drenagem - 0,5%	0,50%
Alínea g) - Estação depuradora - 2,0%	2,00%
Alínea h) - Rede de gás - 1,0%	1,00%
Alínea i) - Rede telefónica - 1,0%	1,00%
IF - Total entre (0 e 25%) = n.º 6 + n.º 7 =	25,00%
R - N.º 10 do artigo 26 (máximo de 15 %)	0,00%
Vu - Valor unitário do terreno (€/m ²) = Cc x IF x (1-R)	169,97
Valor parcial do terreno = Vu x Co x A	3 872 961,68 €
VALOR TOTAL	3 872 961,68 €

3 – Conclusão

Assim julgamos ser este o valor ponderado que mais se adequa à avaliação em causa:

- 3 872 961,68 €€ (três Milhões oitocentos e setenta e dois Mil novecentos e sessenta e um Euros e sessenta e oito Cêntimos).

Braga, 20 de julho de 2018

A Comissão de Avaliação

_____ (Gaspar Silva, Eng.º)

_____ (André Ruão, Eng.º)

_____ (Carlos Rodrigues, Eng.º)

Anexos:

- Informação DPRRU – 23484/2018

- Extrato PDM Braga 2015

CADERNO DE ENCARGOS
HASTA PÚBLICA PARA A ALIENAÇÃO DO PRÉDIO URBANO DA “FÁBRICA CONFIANÇA”

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do procedimento de Hasta Pública prévio, que tem por objeto, a alienação do edifício denominado “Fábrica Confiança”, propriedade do Município de Braga, com a área total de 6323 m² (4972 m² de área coberta e 1351 m², de área descoberta), inscrito na matriz urbana sob o artigo 1969, freguesia de S. Vítor e descrito na Conservatória do Registo Predial de Braga sob o n.º 1898, da mesma freguesia, sito na Rua Nova de Santa Cruz, 107, em Braga, doravante designado por “Edifício”.
2. O Edifício será transmitido no estado em que se encontra à data da celebração do contrato, desocupado de pessoas e bens e livre de quaisquer ónus ou encargos, com condições para poder ser imediatamente intervencionado, após cumpridas as obrigações legais de controlo prévio das respetivas operações urbanísticas.

Cláusula 2.ª

Local, prazo e modo da prestação

1. A transmissão objeto do contrato tem lugar na área do Município de Braga.
2. O contrato, com as características e especificações previstas no Capítulo IV (Especificações técnicas), tem início a contar da sua outorga, terminando com a transmissão efetiva da propriedade para o adjudicatário, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além desse prazo.

Cláusula 3.ª

Contrato

1. A execução do contrato obedece às respetivas cláusulas e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se integrados no contrato:
 - a) O clausulado contratual e seus anexos;
 - b) Os esclarecimentos relativos à situação do Edifício e ao caderno de encargos, prestados no decurso do prazo para apresentação de propostas;
 - c) O presente Caderno de Encargos;
 - d) Os elementos apurados no ato público e a proposta adjudicada.

Cláusula 4.ª

Interpretação dos documentos

1. Caso existam divergências entre os vários documentos referidos nas alíneas b) a d), do n.º 2, da cláusula anterior, prevalecem os documentos pela ordem em que ali são indicados.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos nas alíneas b) a d), do n.º 2, da cláusula anterior, e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Cláusula 5.ª

Obrigações do Município

1. O Município de Braga obriga-se a entregar ao adquirente o Edifício livre de ónus ou encargos, no estado em que se encontrar à data da celebração do contrato de compra e venda.
2. O Município de Braga designará, até à data da celebração do contrato de compra e venda, os técnicos habilitados na área do urbanismo para apoiar e acompanhar os promotores no âmbito do licenciamento.

Cláusula 6.ª

Obrigações do adjudicatário

1. O adjudicatário obriga-se a cumprir as condicionantes à construção especificadas no Capítulo IV.
2. Mais se obriga o adjudicatário a:
 - a) Cumprir as disposições legais aplicáveis e Regulamentos Municipais;
 - b) Cumprir as normas definidas no Código Regulamentar do Município de Braga, em Regulamento Geral de Edificação e Urbanização e em outras normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor, para a operação urbanística a realizar;
 - c) Respeitar as regras de edificabilidade e de ocupação do solo previstas na cláusula 13.ª;
 - d) Requerer e instruir, a expensas suas, todos os pedidos de licenças e/ou alvarás necessários ao cumprimento dos direitos e obrigações necessários à realização das obras;
 - e) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para executar as obras;

- f) Instruir, a expensas suas, o pedido de licenciamento da operação urbanística, no prazo máximo de 6 meses, a contar da data da outorga do contrato;
 - g) Cumprir todas as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como, proceder ao pagamento de todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos;
 - h) Assumir o pagamento atempado de todas as taxas, compensações, impostos, contribuições e emolumentos, relacionados com a aquisição e licenciamento urbanístico;
 - i) Cumprir todas as obrigações e suportar os custos e encargos relativos ao cumprimento de normas de natureza ambiental;
 - j) Praticar uma política preventiva de acidentes, de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis;
 - k) Colaborar com a fiscalização do Município de Braga em tudo o que seja necessário para assegurar o cumprimento do contrato ou de normas legais e regulamentares aplicáveis.
3. O adjudicatário deve assegurar que em qualquer intervenção no Edifício serão minimizados os transtornos na circulação viária e de peões e realizadas as intervenções necessárias para acautelar o impacto da operação urbanística no sistema viário.
4. O adjudicatário obriga-se a garantir que as operações urbanísticas a realizar terão o menor impacto possível sobre os prédios confinantes, sob pena de vir a suportar a reparação de todos os danos daí resultantes, ainda que a título de mera negligência.

Cláusula 7.ª

Preço contratual e condições de pagamento

1. Pela aquisição objeto do procedimento, o adjudicatário deverá pagar o preço pelo qual arrematou o bem no ato público, ficando ainda sujeito ao pagamento

- dos emolumentos e demais custos inerentes à transmissão da propriedade do Edifício.
2. O preço base do procedimento corresponde ao valor de avaliação do imóvel, que é de € 3.872961,68 (três milhões oitocentos e setenta e dois mil novecentos e sessenta e um euros e sessenta e oito cêntimos), conforme avaliação constante no Anexo I.
 3. O adjudicatário deverá proceder ao pagamento do valor da adjudicação pela seguinte forma:
 - a) 20% (vinte por cento) do valor da adjudicação será pago no ato público;
 - b) O remanescente do montante referido na alínea anterior, correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor da adjudicação, é pago na data da assinatura do contrato.

Cláusula 8.ª

Alienação do Edifício a terceiro

Qualquer terceiro que venha a adquirir o Edifício fica sujeito às obrigações urbanísticas decorrentes do contrato inicial.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Cláusula 9.ª

Penalidades contratuais e força maior

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do procedimento, o Município pode exigir do adjudicatário o pagamento de uma sanção pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, até 20% do preço total de aquisição do Edifício.

2. Na determinação da gravidade do incumprimento, terá em conta a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.
3. Não podem ser impostas penalidades, nem é havido como incumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que não resultem de falta ou negligência e que não possam ser conhecidas ou previstas à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período do tempo comprovadamente correspondente ao impedimento dela resultante.

Cláusula 10.ª

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o incumprimento dos deveres resultantes do contrato confere à outra parte o direito de resolver o contrato, a título sancionatório.
2. No caso de violação grave ou reiterada de qualquer das obrigações que incumbem ao adjudicatário, o Município pode resolver o contrato, mediante o envio de comunicação escrita, ao mesmo.
3. A resolução do contrato implica a devolução do Edifício ao Município de Braga, no estado em que se encontre á data da resolução.
4. A resolução do contrato é comunicada mediante carta registada com aviso de receção e produz efeitos na data de receção da mesma.

Cláusula 12.ª

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser redigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto, incluindo endereço eletrónico, constantes do contrato deve ser, previamente, comunicada à outra parte.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS

Cláusula 13.ª

Especificações da prestação

1. O presente procedimento visa, por parte do Município de Braga, alienar o edifício denominado “Fábrica Confiança”, sito na Rua Nova de Santa Cruz, 107, em Braga, com a área total de 6323 m² (4972 m² de área coberta e 1351 m², de área descoberta), de acordo com as condições e especificações técnicas a seguir descritas.
2. Numa futura ação de requalificação do Edifício, serão impostas as seguintes condicionantes, de ordem patrimonial, ao desenvolvimento do projeto:
 - a) Preservação integral das 3 fachadas do edifício principal, voltadas a arruamentos (rua de S. Victor-O-Velho, Rua Nova de Sta. Cruz e rua da Quinta da Armada);
 - b) Dadas as características e a imagem da Fábrica Confiança e no sentido de preservar a memória do seu legado fabril urbano e, simultaneamente, valorizar o perfil da cidade, deverá ser integrada a memória da antiga chaminé em materiais diversos e admitindo-se linguagens mais contemporâneas desde que evoquem a sua memória e mantenham a altimetria existente no passado;
 - c) Também na ótica da preservação da memória e da história do que era a Fábrica Confiança, na definição do programa funcional da reconstrução a levar a efeito, deverão ser previstas áreas e espaços interpretativos e de exposição que evoquem e celebrem o passado da fábrica, nomeadamente, através de imagens, espólio e produtos associados

R.

a esta unidade fabril e, que sejam facultados ao uso e fruição pública dos cidadãos que o pretendam conhecer e visitar. A área deverá:

- i) Ser de franco acesso ao público;
- ii) Estar ao nível do piso térreo, adossada à fachada principal e dentro da área de implantação existente;
- iii) Garantir o acesso a pessoas com mobilidade condicionada;
- iv) Possuir uma área útil nunca inferior a 500 m² e garantir a existência de zonas de apoio à visita nomeadamente Instalações Sanitárias;
- v) A área afeta ao espaço museológico será deduzida da área obrigatória de cedência ao domínio público para área de equipamento e embora seja de propriedade privada será de usufruto público;
- vi) Os conteúdos a expor serão da responsabilidade do Município de Braga sendo do promotor a responsabilidade da sua manutenção e suporte de custos operacionais associados;

3. Relativamente à **mobilidade e à gestão de tráfego** a operação urbanística deverá:

- a) Cumprir o estipulado no Regulamento do PDM relativamente às áreas de estacionamento descritas no artigo 105º e 106º, e de acordo com as necessidades identificadas para a operação urbanística;
- b) Apresentar um plano de mobilidade às empresas conforme estipulado no art.º 85 n.º 6 e art.º 108 do Regulamento do PDM;
- c) Cumprir o estipulado na alínea b) do art.º 11 do Regulamento do PDM;
- d) Deverá ser apresentado um Estudo de Tráfego, de acordo com o estipulado no Código Regulamentar – art.º B -1/38º, realizado no âmbito da instalação de polos geradores de tráfego e ser constituído por um relatório instruído com os seguintes documentos: descrição dos trabalhos de campo; Análise, validação e tratamento dos dados recolhidos e nota técnica que fundamente as opções de projeto em função do volume de tráfego, para além das seguintes temáticas: Definição e caracterização da zona de estudo; Avaliação da Situação atual; Descrição do projeto; Previsões de tráfego; Análise da Capacidade, e de acordo com as seguintes especificações:

- i) Definição e caracterização da zona de estudo:
- **Rede rodoviária envolvida:** deverá englobar a rede viária necessária e suficiente até uma distância tal em que os efeitos da intervenção se possam considerar mínimos
 - **Sistema de zonamento adotado:** A definição de zonamento, nomeadamente através da análise da área de influência direta das vias, abrangendo as zonas por estas cortadas e aquelas que destas dependem para o seu acesso.
- ii) Avaliação da situação atual deverá:
- Ser reproduzida, o mais fielmente possível, a realidade observada na rede rodoviária à data em que a informação foi recolhida;
 - A elaboração das matrizes de O/D que contemplem a quantidade de viagens atraídas e geradas a partir de cada zona, e a distribuição de viagens, o relacionamento entre os vários pares de zonas em termos de quantidade de viagens.
- iii) Na Descrição do Projeto devem ser descritas as alterações que se prevê que venham a ser efetuadas na rede.
- iv) Previsões de tráfego- as previsões de tráfego devem ser elaboradas através de modelos de regressão múltipla que o relacionem com as variáveis que o explicam, devendo ser apresentadas pelo menos duas perspetivas de evolução dos fatores condicionantes da procura, uma otimista e outra pessimista;
- v) Evolução da situação existente na ausência de intervenção deve ser comparada a situação resultante da realização do projeto com a situação que ocorreria se o projeto não viesse a ser concretizado.
- vi) Tráfego nos períodos diurnos, entardecer e noturno, deverão ser indicados os volumes de veículos que venham a utilizar o lanço em estudo, nos períodos compreendido entre as 7h-20h, 20h-23h e 23h-7h, assim como as percentagens face aos totais do período de 24h.
- vii) Análise da capacidade deverá proceder-se a uma análise de capacidade em todas as secções e interseções do lanço em estudo, nos diferentes cenários e horizontes

temporais considerados, de forma a comprovar o grau de adequação da oferta à procura. Deverá também determinar-se os níveis de serviço nos troços e interseções, de acordo com bibliografia existente. Tendo em consideração os resultados, deverão em elaboradas as respetivas conclusões.

b) Outras temáticas a constar do Relatório para licenciamento:

- i) Períodos específicos e análise de procura: Atendendo às especificidades dos geradores de tráfego em análise, os trabalhos de campo deverão ser realizados em, pelo menos, dois dias da semana, uma dos quais representativo do nível de procura mais desfavorável (sexta-feira ou sábado) integrando o período compreendido entre as 16h00 e as 20h00, e outro representativo do pico horário médio previsto para o empreendimento;
- ii) Deverá considerar a descrição e caracterização do empreendimento considerando, nomeadamente, aberturas parciais no tempo, usos previstos e quantificação da geração/atração de tráfego correspondente, baseado na experiência ou na bibliografia existente, nomeadamente a publicação Trip Generation, produzida pelo Institute of Transportation Engineers;
- iii) A alocação das viagens/tráfego na malha viária, considerando as rotas alternativas existentes na rede;
- iv) As deficiências do sistema de transporte ou as suas necessidades em função da procura, com determinação dos fluxos de tráfego no ano de referência, determinação das taxas de crescimento ou determinação das projeções de tráfego.

4. Do ponto de **vista urbanístico** além das condicionantes supra referidas terá que:

- a) **Em relação ao uso e da classificação do solo**, cumprir o seguinte:
 - i) Independentemente de futuros pedidos de alteração ao previsto atualmente em Plano Director Municipal a classificação da área, afeta à totalidade do terreno, manter-se-á como espaço de equipamento;
 - ii) Admitem-se outros usos complementares, com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que estejam devidamente integradas com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como empreendimentos turísticos e serviços, designadamente, para alojamento estudantil e de turismo jovem e do conhecimento;

- iii) Admite-se a instalação de comércio desde que complementar à atividade de equipamento nunca excedendo os 2 % da totalidade da construção admitida no ponto seguinte, e desde que deliberado em reunião de executivo municipal.
- c) Relativamente ao **edifício existente** deverá:
 - i) Ser mantida a integridade da volumetria existente, não se admitindo o aumento da cércea e da volumetria;
 - ii) Deverá ser mantida a forma e o desenho das coberturas;
 - iii) A cércea máxima admitida é de 9,30 metros;
 - iv) A área bruta de construção máxima, acima da cota de soleira, admissível é de 4.200 m².
- 2) Relativamente à **ampliação do existente**, admite-se:
 - i) Área máxima de implantação de 2800 m²;
 - ii) Área Bruta de construção máxima, acima da cota de soleira, admissível é de 11.400 m²;
 - iii) A cércea máxima admissível é de 15,50 m.
- 3) Admite-se a construção em cave desde que destinada a estacionamento.

ANEXOS

R.