

Hasta Pública

Edital da Câmara Municipal de Braga nº 42/2020, para alienação do edifício denominado “Fábrica Confiança”

Ata nº 1

Aos 13 dias de fevereiro de 2020, pelas 14h, reuniu no Edifício da Câmara Municipal de Braga a Comissão da Hasta Pública referente à alienação do edifício Fábrica Confiança, nos termos da proposta aprovada pelo Executivo Municipal de Braga em 13 de janeiro de 2020 e pela Assembleia Municipal de Braga, reunida em 24 de janeiro de 2020, constituída pela Dra. Olga Pereira (presidente), pelo Dr. Sandro Louro e pela Dra. Isilda Castro (vogais).-----

Entre os dias 10 e 12 de fevereiro de 2020, foram rececionados 12 (doze) pedidos de esclarecimento, aos quais, a Comissão, entende responder da seguinte forma:-----

Pergunta número 1: *“Dado que, o Prédio (polígono de solo com todas as edificações nele existentes) objeto desta hasta pública veio à posse do Município por via expropriativa (a qual só pode ocorrer por razões de utilidade pública reconhecida pela tutela governamental, reconhecimento esse formalizado através da emissão, por parte da tutela, de uma denominada Declaração de Utilidade Pública - DUP). A DUP referente à expropriação acima referida estabelece como destino de uso a atribuir ao prédio expropriado apenas atividades de cariz cultural e de lazer, sendo de assinalar que a proposta de DUP inicialmente apresentada à tutela pelo Município de Braga preconizava destinar o prédio a “atividades de cariz cultural, empresarial, comercial, turístico e de lazer”, tendo a mesma proposta sido retificada, face à discordância da tutela quanto à admissibilidade dos usos empresarial, comercial e turístico. As condições da alienação do Prédio no âmbito da presente hasta pública estabelecem como usos a instalar o residencial (“residência universitária”), largamente dominante (mais de 11906 m2, 75% da área total de construção máxima estabelecida para aquele - 15936 m2); o cultural (núcleo museológico, com 500 m2, 3% da área total de construção); e ainda comércio, serviços, restauração e bebidas, outros não especificados (num total de 2430 m2 de área de construção máxima - 15% da área total de construção). Considera a Câmara*



Municipal que o Município de Braga está desobrigado de garantir/impôr que o Prédio em causa seja destinado a atividades de cultura e lazer, conforme decorre do procedimento de emissão da DUP que legitimou a apropriação do mesmo por via coerciva? Se sim, em que disposições legais fundamenta esse entendimento? Ou, em alternativa, considera a Câmara Municipal que os usos de "residência universitária", comércio, serviços, restauração e bebidas, e outros não especificados (que cativam mais de 90% da área total de construção preconizada no PIP) se integram no conceito de "atividades de cariz cultural e de lazer"?"-----

Resposta: *A Comissão não considera que a presente questão se encontre relacionada com a presente hasta pública.*-----

Pergunta número 2: *"1) A que propostas se referem a alínea b) do nº 2 da cláusula 3ª do Caderno de Encargos (quando fala de "prazo para apresentação de propostas"), e a alínea d) do mesmo número (quando fala em "proposta adjudicada")? 2) Uma vez que o Caderno de Encargos estabelece as condições e exigências a cumprir na execução do contrato de alienação, a partir da celebração deste, qual o objetivo, o alcance e os efeitos pretendidos com o teor da cláusula 7ª (Preço contratual e condições de pagamento) do Caderno de Encargos, o qual incide sobre procedimentos a levar a efeito necessariamente antes da referida celebração do contrato? 3) O procedimento previsto no nº 2 do art.º 5º do Regulamento da Hasta Pública (assinatura do auto de arrematação) constitui a adjudicação provisória do Edifício? É que o art.º 6º, no seu nº 1, estabelece que (sublinhado nosso) "não há lugar a adjudicação provisória quando": - [alínea d) do nº 1] O candidato não tenha procedido ao pagamento da quantia referida no nº 4 do art.º 5º; ora este estabelece que esse pagamento deve ser realizado no dia da hasta pública, mas não necessariamente antes da assinatura do auto de arrematação; e/ou - [alínea e) do nº 1] O candidato não tenha apresentado os documentos previstos no art.º 7º; ora neste artigo estabelece-se um prazo para essa apresentação que começa a contar da data da adjudicação provisória, a qual (é dito) não tem lugar sem a apresentação dos documentos em causa. Ou seja, caso não entregue esses documentos, o adjudicatário nunca entrará em incumprimento do prazo para tal estabelecido, pois este só começa a contar da data de ocorrência de um ato que só poderá ter lugar quando ele entregar os mesmos documentos! Onde, o procedimento previsto no nº 2 do art.º 5º não parece constituir a referida adjudicação provisória. Mas, a ser assim, então quando é que esta ocorre? Em que condições? Será um ato público?"-----*

Resposta: as propostas mencionadas na alínea b), do n.º 2, da cláusula 3.º, do Caderno de Encargos, e na alínea d) do mesmo número, são as que resultarem da Hasta Pública. O preço base da licitação e as condições de pagamento constam do Regulamento de alienação em Hasta Pública. O Caderno de Encargos apenas veio reforçar. A adjudicação provisória será formalizada através da assinatura do auto de arrematação, que ocorrerá no final da praça, após o pagamento pelo adjudicatário provisório de 20% do valor da arrematação.-----

Pergunta número 3: "Um "PIP aprovado" (ou, na terminologia correta, uma informação prévia favorável: um PIP é um pedido de fornecimento de determinada informação, pelo que não faz sentido aprovar ou reprovar uma tal solicitação; um pedido de informação deve é ser objeto de resposta através do fornecimento da informação em causa, que, essa sim, pode ser de sentido favorável ou desfavorável) não constitui título habilitante da realização de uma operação urbanística, nem estabelece qualquer obrigação para o proprietário do prédio a que se refere (até porque pode ser solicitada e obtida por quem não detenha qualquer direito de intervir no prédio em questão). Uma informação prévia favorável constitui sim uma garantia para o proprietário, no sentido de que, se no prazo de um ano ele submeter a aprovação um projeto de operação urbanística conforme com os elementos constantes do PIP que mereceram informação favorável, tal aprovação não pode ser recusada pela ou pelas entidades que se pronunciaram, por terem mudado de opinião relativamente aos elementos que lhes haviam merecido posição favorável. Por outro lado, mesmo dispondo de uma informação prévia favorável válida, o proprietário mantém toda a liberdade de submeter a apreciação um projeto de operação urbanística que nada tenha a ver com a intervenção a que a referida informação prévia favorável se refere. Neste enquadramento, pergunta-se: - Considera a Câmara Municipal que faz parte das obrigações contratuais do adjudicatário a construção do edifício novo, a destinar à designada "residência universitária"? - Se sim, qual ou quais as disposições do Caderno de Encargos que o determinam? [note-se que, mesmo que se entenda que as disposições relativas à "ampliação" referida na alínea b) do nº 4 da sua Cláusula 13ª, se aplicam na realidade ao novo edifício, tais disposições apenas estabelecem limites ou balizas a respeitar, nada constando nesta cláusula que imponha a construção do edifício] - Ainda no caso de resposta positiva à primeira questão, mas na eventual situação de a obrigação em causa não constar do Caderno de Encargos, a que disposições legais vai a Câmara Municipal recorrer para, na sequência da resposta ao presente pedido de esclarecimento, estabelecer tal obrigação?" -----

Resposta: Sim, “faz parte das obrigações contratuais do adjudicatário a construção do edifício novo”, nos termos do PIP aprovado e da Cláusula 6ª, nº 2, alínea a) do caderno de encargos.-----

Pergunta número 4: *“De acordo com a proposta de ocupação preconizada no PIP a área de construção acima do solo aí prevista (repartida pelos seguintes usos: residência universitária, museu, área de restauração e bebidas, serviços e comércio complementar aos usos propostos), que perfaz 15936 m2, está qualificada integralmente como “área para equipamento” (cf. quadro sinóptico da página 7 da respetiva Memória Descritiva e Justificativa). Pergunta-se: a Câmara Municipal considera que os usos/atividades de restauração e bebidas, serviços e comércio complementar aos usos propostos integram a definição legal de equipamento, constante da Ficha nº I-25 do anexo ao Decreto Regulamentar nº 5/2019, que dele é parte integrante?”-----*

Resposta: Conforme definido no Artigo 75.º do Regulamento do PDM de Braga, o uso dominante estabelecido para o local é de equipamento. Admitem-se outros usos complementares à residência universitária com a subcategoria de espaço de equipamento, desde que respeitem o PIP, estejam devidamente integrados com o equipamento e contribuam para o adequado funcionamento do uso dominante, tais como comércio e serviços. No entanto, na medida em que todo o conjunto edificado se integra na tipologia de equipamento, este terá de ficar sob propriedade/gestão total, não podendo ser fracionado. -----

Pergunta número 5: *“Tive conhecimento que o PIP elaborado pela Câmara Municipal para a Fábrica Confiança está suspenso. Que efeitos tem tal suspensão no licenciamento? Será viável construir um edifício com forma e funções diferentes daquele designado como residência universitária?”*

Resposta: A Câmara Municipal de Braga foi citada pelo Tribunal Administrativo e Fiscal de Braga, no âmbito da Providência Cautelar nº 247/20.3BEBRG, referente ao “ato de aprovação da Informação Prévia”. Está ainda em curso o prazo que determinará se será suspenso ou não. A alínea b) do nº 4 da sua Cláusula 13ª, estabelece limites a respeitar “na construção do edifício novo”, admitindo-se alterações aos parâmetros urbanísticos conforme disposto nas condições das respetivas subalíneas. Relativamente às funções, prevalece o estabelecido na cláusula 6ª, nº 2, alínea a) do caderno de encargos. -----



Pergunta número 6: *“Atento o disposto na cláusula 13ª, nº 2, alínea b), o que significa exatamente “integrar a memória da antiga chaminé”? Obriga, necessariamente, à construção física de uma chaminé de raiz? Ou, uma vez que é possível recorrer a tecnologias inovadoras, “admitindo-se soluções criativas e recurso a linguagem contemporâneas”, pode a recriação da chaminé ser um holograma? Ou, ainda, é possível tal integração da memória ser realizada, por exemplo, através da consagração de um espaço de reproduções de registos fotográficos da referida chaminé, a incluir na zona designada como “áreas e espaços interpretativos e de exposição que evoquem e celebrem o passado da fábrica”? Caso se pretenda a construção física de uma nova chaminé, esta deverá ser implantada no local que o desenho indica? E terá de ser à escala natural (ou seja, com a dimensão daquela que em tempos existiu), ou é admissível uma evocação em miniatura, eventualmente como primeiro elemento de um futuro conjunto que se poderia vir a designar de “Confiança dos Pequenitos”?-----*

Resposta: Não, não obriga “à construção física de uma chaminé de raiz”, aplicando-se o disposto na cláusula 13.ª, alínea b) do n.º 2 do caderno de encargos da hasta pública. -----

Pergunta número 7: *“Tendo em conta, por um lado, que o Edifício (existente) da Fábrica Confiança, atentas as exigências conjugadas do Caderno de Encargos, não pode ser objeto de ampliação, e que, por outro lado, de acordo com os elementos escritos e desenhados que instruíram o PIP, o edifício aí destinado a uma designada “residência universitária” é expressamente considerado como um “novo edifício”, a construir “no terreno sobrance situado a norte”, independente do antigo (interpondo entre eles uma via pública - restabelecimento da continuidade entre a Rua de S. Vítor-O-Velho e a Rua do Pulo), em que consiste e onde se pretende que ocorra a “ampliação” a que se referem as disposições que integram a alínea b) do nº 4 da Cláusula 13ª do Caderno de Encargos?”-----*

Resposta: a ampliação conforme PIP, ocorrerá na parte tardoz/norte do edifício existente.-----

Pergunta número 8: *“Tendo em conta as características definidas pelo PIP em vigor, é possível, posteriormente, arrendar quartos a diversos géneros de interessados? Considerando que nenhuma das peças da hasta pública refere que deve ser destinado exclusivamente a estudantes universitários - ou qualquer outro tipo de estudante - que disposição legal existe que impeça o aluguer a outro tipo clientes? E os preços do*

arrendamento? Existe algum tipo de condicionamento legal que predefina os valores do arrendamento? Para além disto, segundo o Caderno de Encargos, não vejo nenhuma restrição à venda das frações que o mesmo define com "Estúdios". Poder-se-á equacionar uma venda? E ainda, poder-se-á considerar um regime de constituição de propriedade horizontal, ou seja, juntando várias frações para formar uma só?" -----

Resposta: No âmbito e enquadramento do PIP, a expressão "residência universitária" reflete a afetação exclusiva das unidades de alojamento a membros da comunidade académica. As questões formuladas quanto ao funcionamento deverão ser definidas no âmbito da gestão do futuro equipamento, cumpridas as questões de âmbito legal. Trata-se de um edifício destinado a equipamento – residência universitária -, não podendo ser constituída propriedade horizontal, e, dessa forma, impossibilitando a sua alienação fracionada. -----

Pergunta número 9: "Quando me referia à questão da venda e da propriedade horizontal; será esta possível de realizar considerando, por exemplo, metade das 300 unidades de alojamento autorizadas?"-----

Resposta: Trata-se de um edifício destinado a equipamento nos termos do definido no Artigo 75.º do Regulamento do PDM de Braga, não podendo no mesmo ser constituída propriedade horizontal, e, dessa forma, impossibilitando a sua alienação fracionada -----

Pergunta número 10: "Quanto à designada "residência universitária" e aos requisitos que terá de cumprir, perscrutando todos os documentos apensos ao procedimento desta hasta pública, incluindo os elementos escritos e desenhados que constituem a proposta de ocupação urbanística preconizada no PIP, verifica-se que, para além da própria designação "residência universitária", os únicos elementos que concorrem para a definição das características e requisitos a cumprir na sua concretização são a solução arquitetónica do edifício a ela destinado (o edifício novo, a localizar na parte norte do prédio) no termos e configuração estabelecidos nas peças gráficas integrantes do PIP. Assim sendo, pergunta-se: a) Considera a Câmara Municipal que, com a construção do edifício acima referenciado respeitando a configuração e as características (externas e internas) da solução arquitetónica para ele preconizada nas peças do PIP, e com a atribuição ao mesmo da designação "Residência Universitária", fica garantido que ele constituirá efetivamente uma residência universitária? b) Em caso de resposta negativa, quais os restantes requisitos a cumprir para garantir que o

empreendimento será efetivamente uma residência universitária? c) Estão tais requisitos estabelecidos legalmente? Se sim, em que diplomas? E em caso afirmativo, considera a Câmara Municipal que o cumprimento desses hipotéticos requisitos legais fica assegurado com a simples concretização do empreendimento nos termos referidos na primeira questão (construção de edifício que respeite a solução arquitetónica preconizada nas peças do PIP, e atribuição da designação "Residência Universitária")? d) Estão, pelo contrário, tais requisitos patentes no Caderno de Encargos? Se sim, em que local ou locais do mesmo? e) Caso a Câmara Municipal entenda que há outros requisitos a cumprir, a não decorrerem eles de exigências estabelecidas legalmente e a não figurarem no Caderno de Encargos, a que disposições legais vai a Câmara Municipal recorrer para, na sequência da resposta ao presente pedido de esclarecimento, definir tais requisitos e estabelecer a obrigatoriedade de os satisfazer?"

Respostas: No âmbito e enquadramento do PIP e do caderno de encargos, a expressão “residência universitária” reflete a afetação exclusiva das unidades de alojamento a membros da comunidade académica, sendo que, o adjudicatário encontra-se vinculado a esta função, nos termos da cláusula 6ª, nº 2, alínea a) do caderno de encargos. Na cláusula 9ª e 10ª do mesmo caderno de encargos, estão estabelecidos os mecanismos de penalidade e resolução do contrato em caso de incumprimento por parte do adjudicatário.

Pergunta número 11: *“Atendendo a que: - De acordo com os elementos escritos e desenhados que integram o PIP, na ocupação aí preconizada a área de construção destinada à designada "residência universitária" (11906 m2) representa cerca de 75% da área total de construção acima do solo aí prevista (15936 m2). - O Prédio objeto da hasta pública está, de acordo com o PDM em vigor, na sua totalidade integrado na categoria de espaços de uso especial, subcategoria UI1-Equipamentos, em que "o uso dominante corresponde a equipamento" (nº 1 do art.º 75º do seu regulamento). Pergunta-se: a Câmara Municipal considera que a referida "residência universitária", na forma e características com que está definida nos elementos escritos e desenhados que integram o PIP, constitui um uso de equipamento, nos termos em que este está legalmente definido (Ficha nº I-25 do anexo ao Decreto Regulamentar nº 5/2019, que dele é parte integrante)? [recorde-se que, de acordo com o disposto no artigo 4º deste diploma, os conceitos técnicos que este fixa (os constantes do seu anexo) são de utilização obrigatória nos instrumentos de gestão territorial e na aplicação destes,*

prevalecendo, em caso de divergência de conteúdos, sobre as definições que constem desses instrumentos]”. -----

Resposta: A aprovação do PIP pela Câmara Municipal de Braga pressupõe o respeito do mesmo pelos princípios regulamentares e legais aplicáveis. -----

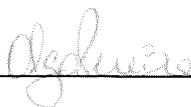
Pergunta número 12: “Considera a Câmara Municipal que a natureza de “residência universitária” do empreendimento não será desvirtuada se a entidade gestora do mesmo vier a disponibilizar ou arrendar apartamentos/estúdios/unidades de alojamento a não estudantes e/ou outras pessoas estranhas ao meio universitário? Caso entenda que tal não deve ser permitido, e uma vez que nada consta sobre esta matéria no Caderno de Encargos, a que disposições legais vai a Câmara Municipal recorrer para, na sequência da resposta ao presente pedido de esclarecimento, estabelecer esta restrição como obrigação a cumprir pelo adjudicatário?”-----

Resposta: No âmbito e enquadramento do PIP e do caderno de encargos, a expressão “residência universitária” reflete a afetação exclusiva das unidades de alojamento a membros da comunidade académica, sendo que, o adjudicatário encontra-se vinculado a esta função, nos termos da cláusula 6ª, nº 2, alínea a) do caderno de encargos. Na cláusula 9ª e 10ª do mesmo caderno de encargos, estão estabelecidos os mecanismos de penalidade e resolução do contrato em caso de incumprimento por parte do adjudicatário. -----

Nada mais havendo a tratar e cumpridas todas as formalidades, deu-se por encerrada a reunião, tendo-se lavrado a presente ata, assinada por todos os presentes.-----

Pela Comissão,

A Presidente,



Os Vogais Efetivos,

