

EDITAL N.º ED/406/2018

Regulamento para alienação em Hasta Pública do edifício propriedade do Município de Braga, denominado "Fábrica Confiança".

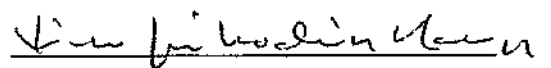
Dr. Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, Presidente da Câmara Municipal de Braga;

FAZ SABER QUE, foi aprovado por despacho do Presidente em exercício, Dr. Firmino José Rodrigues Marques, datado de 22 de outubro de 2018, o Regulamento para alienação em Hasta Pública do edifício propriedade do Município de Braga, denominado "Fábrica Confiança", regulamento esse que se anexa.

Para constar se mandou passar o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo, publicitado no site do Município.

Braga e Paço do Município, 22 de outubro de 2018.

 O Presidente da Câmara,



CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Certifico que afixei o presente edital em 24/10/2018 - DAC/Liliana Velga

**Regulamento para alienação em Hasta Pública do edifício
propriedade do Município de Braga, denominado “Fábrica Confiança”**

Artigo 1.º

Objeto da Hasta Pública

1. O presente Regulamento de Hasta Pública 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. Vitor 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. A presente hasta pública destina-se à alienação do imóvel propriedade municipal, com a obrigação de realização de obras de reabilitação ou de reconstrução pelo respetivo adquirente, nos prazos fixados no presente Regulamento (artigo 13º) e com a observância dos condicionalismos previstos no Caderno de Encargos que faz parte integrante do presente Regulamento de Hasta Pública (Anexo I).

Artigo 2.º

Data e hora para examinar o Edifício

Qualquer interessado poderá examinar o Edifício objeto da presente Hasta Pública, em data a indicar pela Comissão, entre as 10 horas e as 17 horas.

Artigo 3.º

Dever de informação

A Divisão de Aprovisionamento, Contratação Pública e Gestão do Património (DACPGP) prestará a todos os interessados as informações relativas ao imóvel a alienar.



8. O último licitante, seu cônjuge, procurador ou mandatário, tem de provar a sua identidade e qualidade para o feito do disposto no número anterior.
9. Se a adjudicação provisória se fizer a pessoa coletiva, o representante terá de fazer prova dos poderes de representação para o ato.

Artigo 5.º

Adjudicação provisória

1. Terminados os procedimentos previstos no artigo anterior, o Edifício é adjudicado provisoriamente pela Comissão, a quem tiver oferecido o preço mais elevado.
2. No final da praça é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.
3. Os candidatos a adjudicatários provenientes de outros países deverão declarar por escrito que se sujeitam às leis portuguesas, renunciando para todos os efeitos, ao foro da sua nacionalidade.
4. O adjudicatário provisório deve proceder ao pagamento, no dia da hasta pública, de 20% do valor da arrematação.

Artigo 6.º

Não adjudicação provisória

1. Não há lugar a adjudicação provisória quando:
 - a) Todas as candidaturas tenham sido excluídas;
 - b) Nenhum concorrente haja licitado;
 - c) A licitação não for igual ou superior ao valor base de licitação;
 - d) O candidato não tenha procedido ao pagamento da quantia indicada no artigo 5.º, n.º 4;
 - e) O candidato não tenha apresentado os documentos previstos no artigo 7º, n.º 1;
 - f) Existam fundados receios de conluio entre os candidatos;

2. Na deliberação referida no número anterior deverá ser aprovada a minuta do contrato de compra e venda.
3. O adjudicatário definitivo fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato escrito, no prazo de 8 (oito) dias úteis a contar da data da receção da minuta, findo o qual, se não o fizer, a mesma será aprovada.

Artigo 9.º

Pagamento

1. O pagamento do Edifício será efetuado da seguinte forma:
 - a) 20% no ato da adjudicação provisória;
 - b) 80% no ato da escritura.
2. O pagamento poderá efetuar-se por via eletrónica ou por cheque bancário visado, à ordem do Município de Braga.
3. O incumprimento pelo adjudicatário das obrigações previstas nas condições especiais e gerais implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos sobre o Edifício, bem como das importâncias já entregues.

Artigo 10.º

Causas de não adjudicação definitiva

1. O Município de Braga reserva-se o direito de não adjudicar definitivamente a venda do Edifício, quando:
 - a) Existam fundados receios de que o adjudicatário provisório não terá condições para cumprir integralmente as obrigações a que se está a vincular, que decorrem das peças do procedimento;
 - b) Existam fundados indícios de conluio entre os candidatos;
 - c) Outra causa justificativa, desde que fundamentada na lei.

Artigo 11.º

Anulação da adjudicação definitiva

- b) Deverá concluir a reabilitação/reconstrução do Edifício no prazo máximo de 3 (três) anos após a obtenção do alvará de licença municipal.
3. O Município de Braga aplicará uma penalização correspondente a 5% sobre o valor arrematado do Edifício, por cada mês completo de atraso relativamente aos prazos supra mencionados.

Aprouvo,

Pe'l'o PRESIDENTE DA C.M. BRAGA

4^o - Luís Rodolfo Almeida

22 outubro 2018

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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.

R

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'J', 'L.O.', 'A/B', and others]

- 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 € 3.872.961,68 (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.

[Handwritten signature in blue ink]

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

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 nº 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



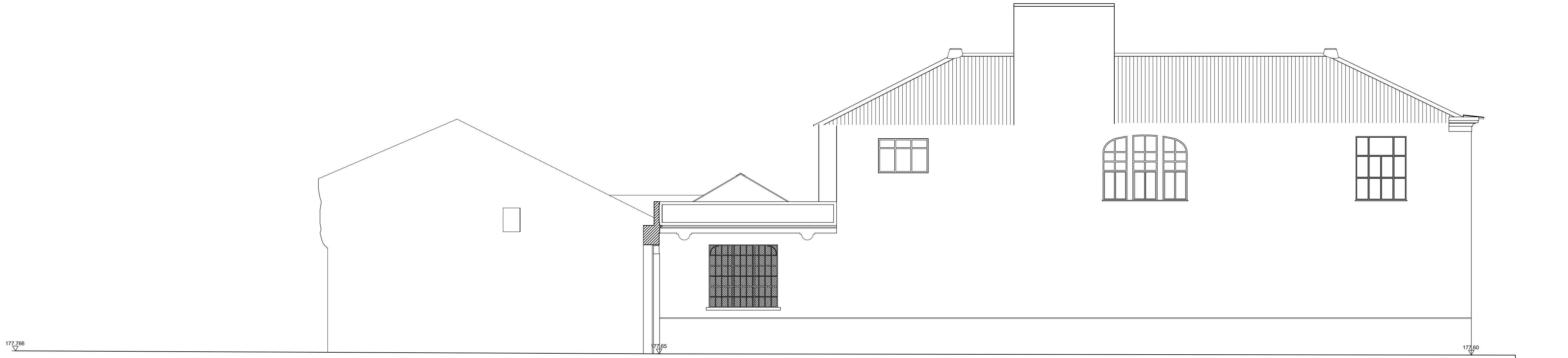
Alçado Sul



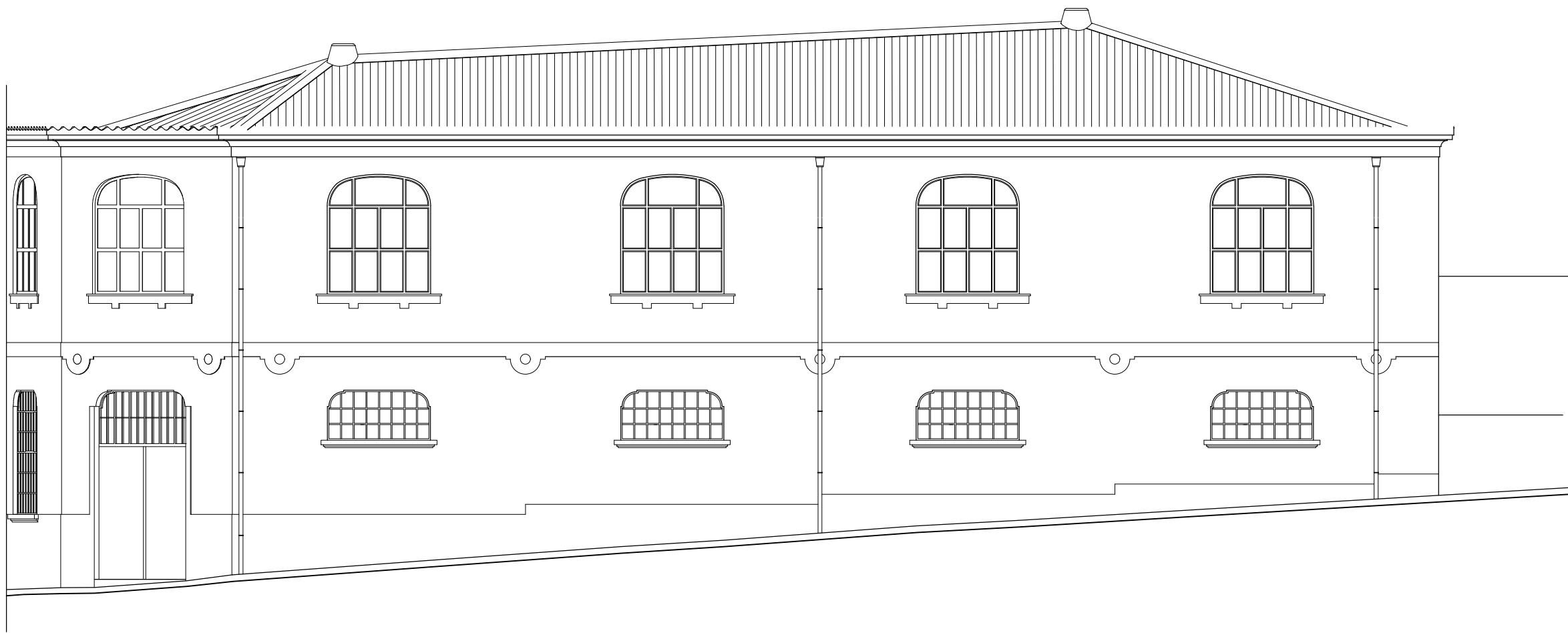
Alçado Norte



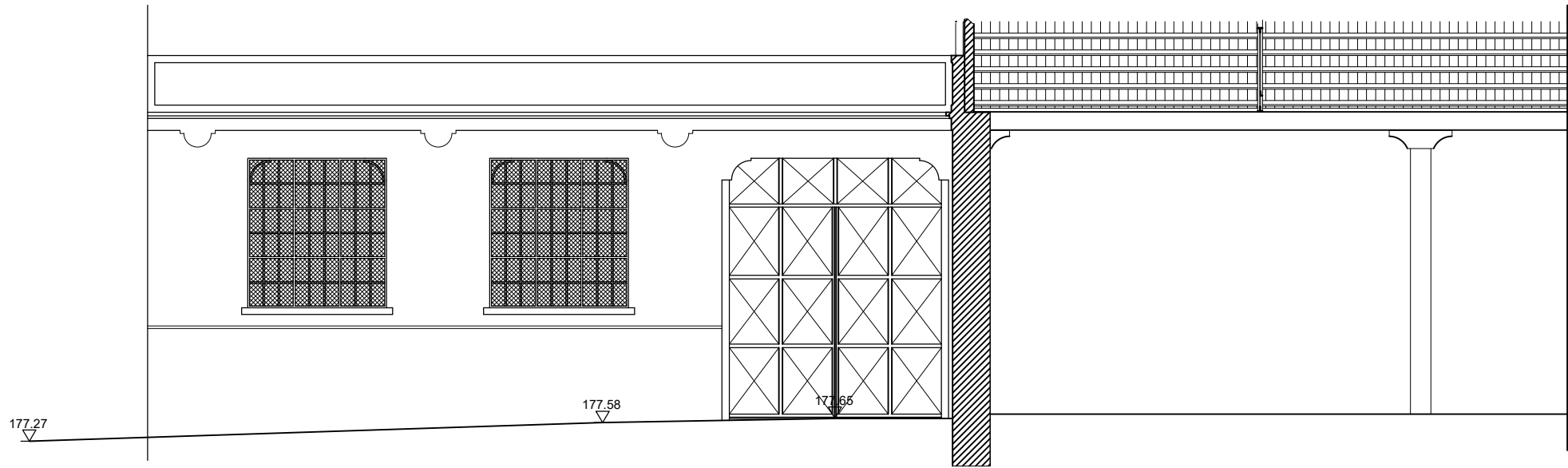
Corte J



Corte H/Alçado Poente



Alçado Nascente



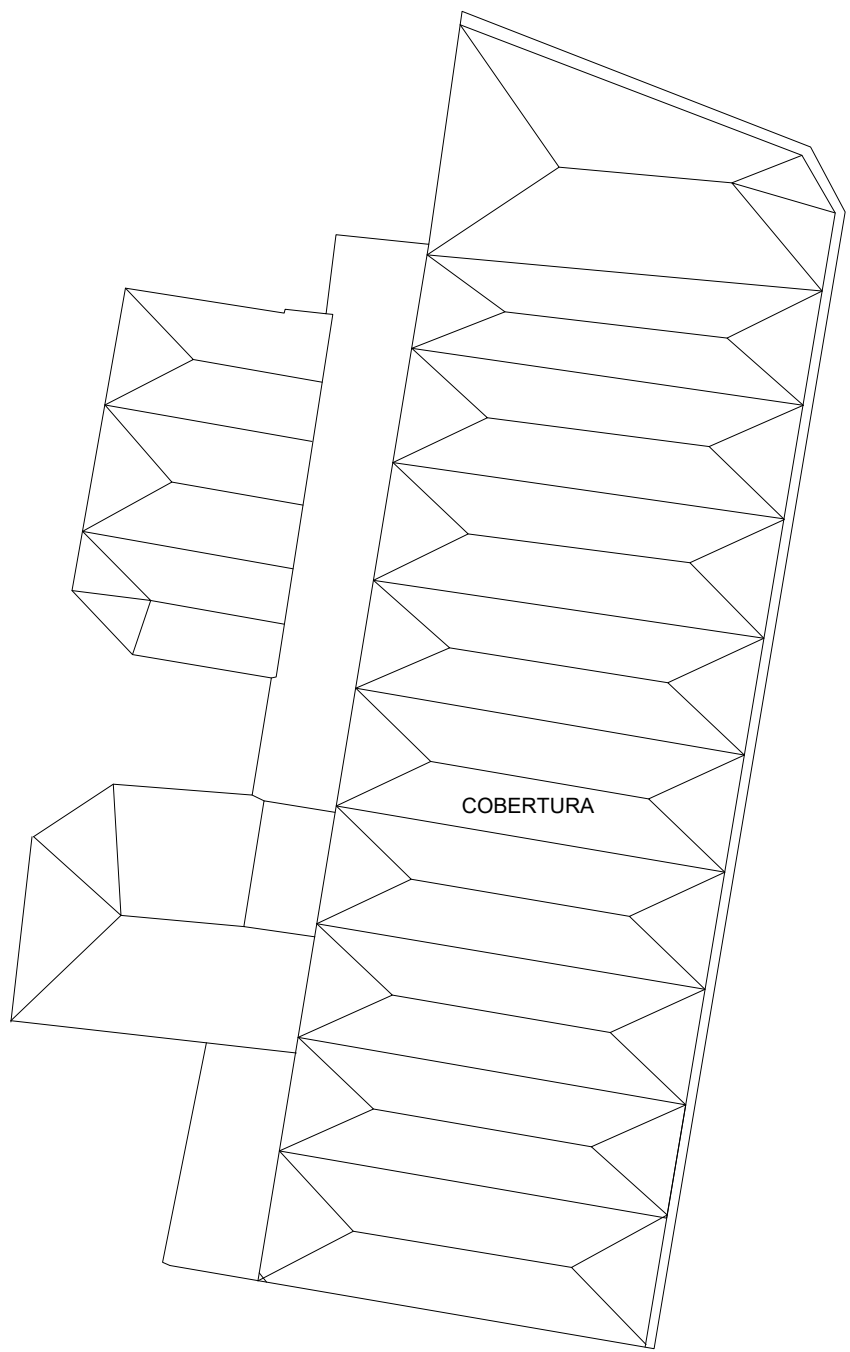
Corte I



OBS: AS DIVISÕES INTERIORES SÃO ESQUEMÁTICAS



OBS: AS DIVISÕES INTERIORES SÃO ESQUEMÁTICAS



OBS: AS DIVISÕES INTERIORES SÃO ESQUEMÁTICAS

LEGENDA:
● ● ● LIMITE DE TERRENO

C.M.B

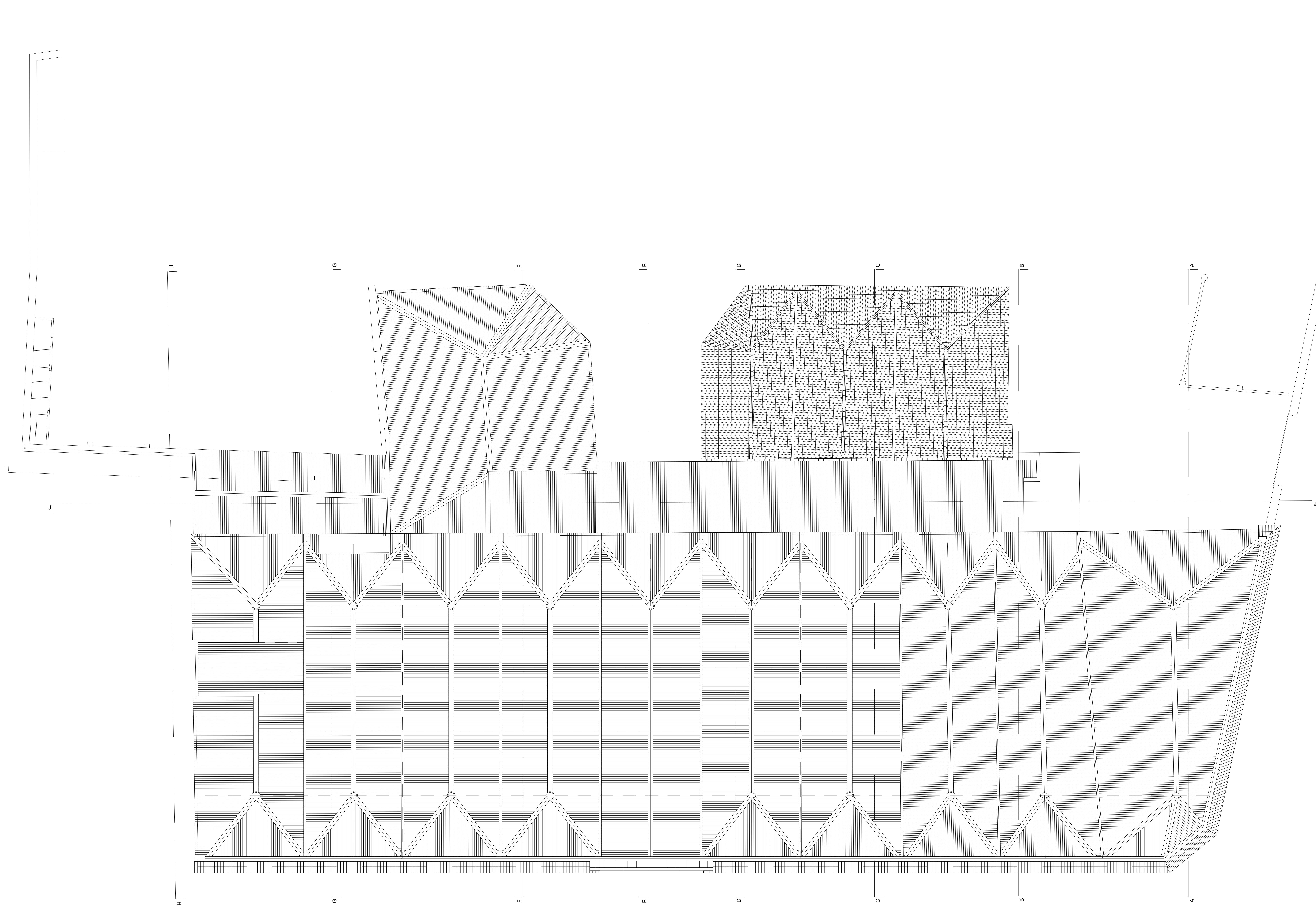
ESQUEMA TOPOGRÁFICO E DIVISÃO INTERIOR

LOCAL: SADOARIA E PERFUMARIA CONFIANÇA
Rua Nova Santa Cruz, S. Victor - Braga

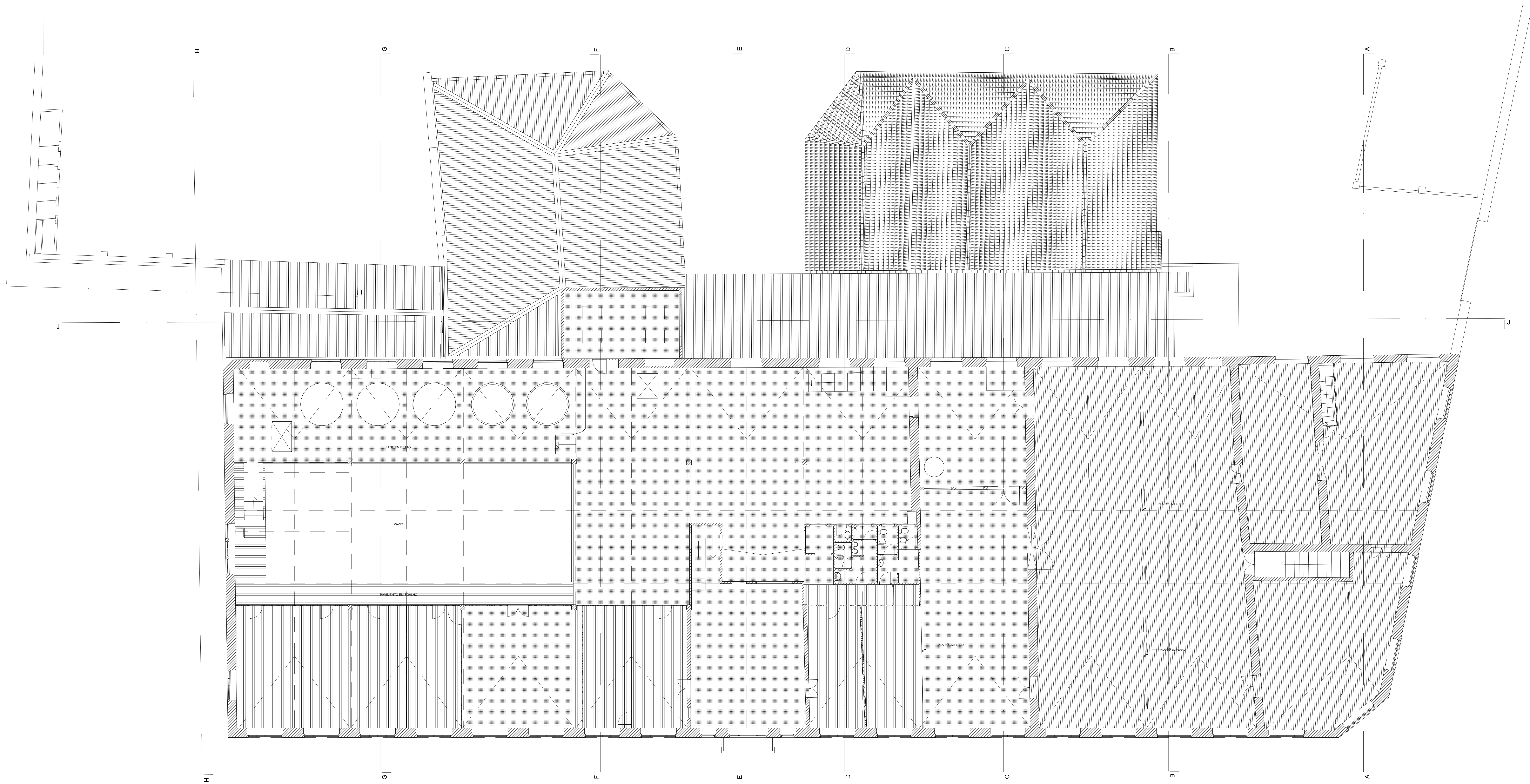
PLANTA IMPLANTAÇÃO

Levantamento Topográfico

Ass. Escala : 1:500 Nº 01







- PAVIMENTO EM LAGE DE BETÃO

- PAVIMENTO EM SOALHO